

Univerzita Karlova v Praze
Přírodovědecká fakulta
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Dana Macešková

LOKALITY NOVÉ REZIDENČNÍ VÝSTAVBY V PRAZE
A STRUKTURA JEJICH OBYVATEL

New Residential Localities in Prague
and the Structure of Their Inhabitants

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.

Praha 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, 27. 4. 2011

.....

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své diplomové práce, doc. RNDr. Martinu Ouředníkovi, Ph.D. za cenné rady, připomínky a čas, který mi během konzultací při zpracovávání práce věnoval. Dále děkuji Ing. Petře Cuřínové z Českého statistického úřadu za poskytnutí podkladových materiálů o bytové výstavbě v Praze a Mgr. Petře Puldové za poskytnutí databáze migračních dat a odbornou pomoc při jejich zpracování.

Mé největší poděkování pak patří příteli a rodině, především mamince a sestře Marušce, za pomoc a podporu během celého studia.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou bytové výstavby na území Prahy v letech 2000-2009 a hodnocením sociodemografické struktury obyvatel ve vybraných nových rezidenčních lokalitách. Nejdříve je pomocí databáze o dokončených bytech ve sledovaném období popsáno rozmístění nového bytového fondu podle charakteru budovy v jednotlivých koncentrických zónách města a na základě toho identifikovány nejvýznamnější oblasti nové rezidenční výstavby. V hlavní empirické části je pak prostřednictvím analýzy migračních dat na úrovni vybraných pěti případových lokalit hodnocen vztah mezi sociodemografickou strukturou obyvatel a zvoleným/preferovaným typem bydlení. Analýza statistických dat je dále doplněna o údaje zjištěné v rámci terénního šetření.

Klíčová slova: bytová výstavba, nové rezidenční lokality, migrace, rezidenční preference, životní cyklus, Praha

Abstract

This thesis deals with the analysis of housing construction in Prague in the years 2000-2009, and evaluation of socio-demographic structure of the population in the selected new residential areas. First is with the use of the database of the completed dwellings in the respective period described the deployment of new housing stock according to the character of the building in various concentric zones of the city, and on this basis the most important areas of new residential construction are identified. In the main empirical part is through the analysis of migration data at five selected case sites studied the relationship between socio-demographic structure of population and the selected/preferred types of housing. The analysis of statistical data is further supplemented by the data collected through field investigation.

Keywords: housing construction, new residential areas, migration, residential preferences, life cycle, Prague

Obsah

Seznamy	6
1 Úvod	9
2 Teoretický rámec	13
2.1 Bydlení jako interdisciplinární výzkumné téma	13
2.2 Sociálně prostorová diferenciacce obyvatel v kontextu s bydlením.....	18
2.3 Volba a preference rezidenčního prostředí	25
3 Zdroje dat a metodika výzkumu	31
3.1 Zdroje dat.....	31
3.2 Metodický postup zpracování statistických dat	32
3.3 Metoda případové studie.....	37
4 Rezidenční výstavba v Praze v letech 2000-2009	40
4.1 Vývoj rezidenční výstavby v Praze po roce 2000.....	40
4.2 Rozmístění nové rezidenční výstavby	43
5 Struktura obyvatel nových rezidenčních lokalit.....	49
5.1 Albertov	51
5.2 Palmovka	58
5.3 Velká skála.....	66
5.4 Černý Most	73
5.5 Satalice.....	80
5.6 Shrnutí výsledků z případových studií.....	87
6 Závěr.....	95
Literatura a zdroje.....	99
Přílohy.....	108

Seznamy

Seznam tabulek

Tab. 1: Dokončené byty podle charakteru budovy v Praze v letech 2000-2009	33
Tab. 2: Nová bytová výstavba v Praze podle charakteru budovy.....	34
Tab. 3: Dokončené byty v rámci nové rezidenční výstavby podle charakteru budovy v Praze v letech 2000-2010.....	42
Tab. 4: Nová rezidenční výstavba podle charakteru budovy a lokalizace na území Prahy v letech 2000-2009.....	44
Tab. 5: Nová rezidenční výstavba v zónách Prahy v letech 2000-2009 podle charakteru budovy a počtu bytových jednotek	46
Tab. 6: Lokality nové rezidenční výstavby v Praze v letech 2000-2009 podle podílu na tvorbě bytového fondu	47
Tab. 7: Vybrané charakteristiky sledovaných území.....	50
Tab. 8: Objem a charakter bytové výstavby ve sledovaných územích	50
Tab. 9: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Albertov podle místa původního bydliště.....	57
Tab. 10: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Albertov podle místa původního bydliště v Praze	58
Tab. 11: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Palmovka podle místa původního bydliště.....	65
Tab. 12: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Palmovka podle místa původního bydliště v Praze.....	65
Tab. 13: Rezidenti nové lokality Velká skála podle místa původního bydliště.....	72
Tab. 14: Rezidenti nové lokality Velká skála podle místa původního bydliště v Praze.	72
Tab. 15: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Černý Most podle místa původního bydliště.....	79
Tab. 16: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Černý Most podle místa původního bydliště v Praze.....	79
Tab. 17: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Satalice podle místa původního bydliště.....	86
Tab. 18: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Satalice podle místa původního bydliště v Praze	86
Tab. 19: Fáze životního cyklu obyvatel nových rezidenčních lokalit	88
Tab. 20: Obyvatelé nových rezidenčních lokalit podle místa jejich původního bydliště	90
Tab. 21: Obyvatelé nových rezidenčních lokalit původem z Prahy podle zóny města v místě jejich původního bydliště v Praze (v %)	91
Tab. 22: Obyvatelé nových rezidenčních lokalit podle převládajícího typu zástavby v místě jejich původního bydliště v Praze (v %)	91
Tab. 23: Shrnutí charakteristik sledovaných rezidenčních lokalit a jejich obyvatel	93

Seznam obrázků

Obr. 1: Model nové městské rezidenční lokalizace	24
Obr. 2: Stádia životního cyklu lokalit	25
Obr. 3: Koncept rezidenčních stylů	30
Obr. 4: Nová rezidenční výstavba podle charakteru budovy a lokalizace na území Prahy v letech 2000-2009	44
Obr. 5: Nové rezidenční lokality v Praze v letech 2000-2009	48
Obr. 6: Poloha sledovaných území v rámci Prahy	51
Obr. 7: Urbanistický obvod Albertov a vybraná nová rezidenční lokalita	52
Obr. 8: Rezidence Albertov – v popředí komerční objekty, za nimi bytové domy	53
Obr. 9: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku - Albertov	55
Obr. 10: Urbanistický obvod Palmovka a vybraná nová rezidenční lokalita	59
Obr. 11: Továrna firmy Weider na dobové fotografii a rezidenční projekt Loftý Palmovka	60
Obr. 12: Pobytový prostor ve vnitrobloku projektu Loftý Palmovka	60
Obr. 13: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku – Palmovka	62
Obr. 14: Urbanistický obvod Velká skála a vybraná nová rezidenční lokalita	66
Obr. 15: Obytný soubor Velká skála	67
Obr. 16: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku – Velká skála	70
Obr. 17: Urbanistický obvod Černý Most a vybraná nová rezidenční lokalita	73
Obr. 18: Nová rezidenční lokalita na sídlišti Černý Most	74
Obr. 19: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku – Černý Most	76
Obr. 20: Urbanistický obvod Satalice a vybraná nová rezidenční lokalita	80
Obr. 21: Lokalita řadových rodinných domů v Satalicích	81
Obr. 22: Pobytový veřejný prostor v nové rezidenční lokalitě v Satalicích	82
Obr. 23: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku - Satalice	83

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu dokončených bytů v Praze v letech 1990-2010	40
Graf 2: Podíl dokončených bytů v rámci nové rezidenční výstavby podle charakteru budovy v Praze v letech 2000-2010	42
Graf 3: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Albertov v letech 1996-2009	54
Graf 4: Obyvatelstvo ve věku 20+ podle rodinného stavu – Albertov	56
Graf 5: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Palmovka v letech 1996-2009	61
Graf 6: Obyvatelstvo ve věku 20+ podle rodinného stavu – Palmovka	64
Graf 7: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Velká skála v letech 1996-2009	69
Graf 8: Obyvatelstvo ve věku 20+ podle rodinného stavu – Velká skála	70
Graf 9: Obyvatelstvo ve věku 15+ podle dosaženého vzdělání – Velká skála	71
Graf 10: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Černý Most v letech 1996-2009	75
Graf 11: Obyvatelstvo ve věku 20+ podle rodinného stavu – Černý Most	77
Graf 12: Obyvatelstvo ve věku 15+ podle dosaženého vzdělání – Černý Most	78
Graf 13: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Satalice v letech 1996-2009	83

Graf 14: Obyvatelstvo ve věku 20+ podle rodinného stavu – Satalice.....	84
Graf 15: Obyvatelstvo ve věku 15+ podle dosaženého vzdělání – Satalice	85
Graf 16: Věková struktura rezidentů ve sledovaných lokalitách.....	87
Graf 17: Nová rezidenční výstavba a hrubá míra migračního obratu a salda v UO Černý Most a Velká skála v letech 1996-2009	94

Seznam rámečků

Rámeček 1: Třídy bydlení podle Rexe a Moora	19
Rámeček 2: „České“ třídy bydlení podle Kosteckého	20
Rámeček 3: Fáze životního cyklu podle Wellse a Gubara	27

Seznam příloh

Příloha 1: Tři magnety Ebenezer Howarda – schéma nového typu města.....	108
Příloha 2: Koncentrické zóny Prahy	108
Příloha 3: Protokol k zápisu údajů zjišťovaných v rámci terénního šetření v lokalitě .	109
Příloha 4: Názvy městských částí hl. m. Prahy.....	110
Příloha 5: Typologie urbanistických obvodů podle typu zástavby.....	110
Příloha 6: Seznam identifikovaných rezidenčních lokalit	111
Příloha 7: Nová rezidenční výstavba a hrubá míra migračního obratu a salda v UO Albertov, Palmovka a Satalice v letech 1996-2009	113

1 Úvod

Během posledních dvaceti let došlo v prostorové a funkční struktuře sídelního systému České republiky k výrazným změnám. Velmi markantně se proměňovala především města a jejich zázemí (Ouředníček 2002, Ptáček a kol. 2007). Důsledky nového politického a ekonomického systému jsou dobře patrné mimo jiné na proměnách rezidenčního prostředí. Během transformačního vývoje došlo v otázce bydlení k velmi podstatným posunům, které se určitým způsobem, stejně jako zvraty v jiných sférách celospolečenského zájmu, dotkly prakticky každého z nás.

Především nástup tržního hospodářství a transformace vlastnických vztahů byly zásadní pro odstartování proměn většiny měst. Nové trendy ve vývoji městského rezidenčního prostředí lze pozorovat nejlépe na příkladu Prahy, která prochází v období po roce 1989 dynamickým rozvojem. Statut hlavního města z ní činí nejen politické, ekonomické, ale také kulturní a společenské centrum s dominantním postavením v rámci sídelního systému České republiky. Růst počtu obyvatel v Praze je tak logickým důsledkem této atraktivity a je doprovázen rozvojem bytového fondu jak v samotném hlavním městě, tak v jeho zázemí.

Změny probíhající v prostředí českých měst, obzvláště pak v postsocialistické Praze, se staly předmětem řady výzkumů a témat nejen v oblasti sociální geografie. V souvislosti s proměnami rezidenční funkce ve městě jsou pak v odborné literatuře na příkladu Prahy a jejího metropolitního území diskutovány především procesy suburbanizace (např. Ouředníček a kol. 2008), gentrifikace (např. Sýkora 1993a, Novotná 2007), revitalizace (např. Ilík, Ouředníček 2007), komercializace (např. Temelová, Novák 2007) a segregace (např. Sýkora 2010).

Je zřejmé, že přeměnu velikosti a charakteru bytového fondu Prahy nejvíce určuje nová rezidenční výstavba. K rozvoji bytového fondu v Praze však dochází také prostřednictvím přestavby fondu stávajícího a původně nerezidenčních objektů, tzn. prostřednictvím revitalizace. Je tedy evidentní, že nová bytová výstavba bezpochyby představuje významný zásah do organismu města a markantně mění jeho tvář. Nelze však opomenout skutečnost, že do nových či revitalizovaných rezidenčních oblastí samozřejmě přicházejí také noví obyvatelé. Proměnu fyzického prostředí tak současně doprovází změny v sociální struktuře jednotlivých čtvrtí i celého města.

Obyvatelé nově vzniklých rezidenčních lokalit si nové bydliště vybírají nejen podle zásadního faktoru ceny, ale také na základě osobitých rezidenčních preferencí, odvíjejících se od jejich sociodemografických charakteristik (tzn. např. věk, rodinný stav, vzdělání, národnost), životního stylu a dalších faktorů. Ačkoli bytová výstavba na území hl. m. Prahy a rezidenční prostředí v nových lokalitách je častým předmětem odborné práce geografů (např. Železný 2005, Zelendová 2006, Vyhnánková 2009), detailnější empirická analýza vztahu mezi typem nových rezidenčních lokalit a sociodemografickými charakteristikami příchozích obyvatel (tj. „jací lidé se do nových lokalit stěhují“) prozatím chybí. Předkládaná diplomová práce se proto věnuje právě tomuto aspektu procesu bytové výstavby a migrace v Praze.

Cíle diplomové práce jsou formulovány následovně:

- zhodnotit objem a strukturu nové rezidenční výstavby¹ na území hlavního města Prahy v letech 2000-2009;
- identifikovat a zmapovat místa prostorové koncentrace nové rezidenční výstavby podle koncentrických zón Prahy a podle charakteru zástavby;
- za pomoci migračních statistických dat provést analýzu sociodemografické struktury nově příchozích obyvatel ve vybraných pěti rezidenčních lokalitách s odlišným charakterem nové rezidenční výstavby, vyhodnotit možný vztah mezi typem rezidenční lokality a strukturou nově přistěhovalých obyvatel a empiricky tak ověřit, zda v Praze dochází k vybraným procesům sociálně prostorové transformace.

Na základě výše uvedených cílů hledám v práci odpovědi na následující výzkumné otázky:

- Jaký je objem, charakter a rozmístění nové bytové výstavby v Praze?
- V jakých částech města jsou lokalizovány nejvýznamnější nové rezidenční lokality?
- Jaká je a jak se liší struktura obyvatel různých typů nových rezidenčních lokalit?
- Existují určité sociodemografické skupiny obyvatel, které preferují specifický typ rezidenční lokality, resp. bydlení?

¹ Nově postavené byty bez zahrnutí bytů vzniklých přestavbou či nástavbou stávajících bytů (bližší viz kapitola 3).

Vývoj bytové výstavby v Praze ovlivnily významné politické, ekonomické, společenské i kulturní změny, které v České republice proběhly v rámci celkové postsocialistické transformace během 90. let minulého století. Předpokládám, že v období po roce 2000 přispívají změny zavedené v rámci transformace (ukončení role státu jako hlavního aktéra bytové výstavby, změna vlastnických vztahů, zavedení nových nástrojů na podporu bytové výstavby, deregulace nájemného atd.) k podstatně větší diferenciaci na trhu s bydlením než samotné rezidenční preference jednotlivých sociodemografických skupin populace (Vobecká 2010). Součástí sektoru bydlení jsou již neodmyslitelně (zahraniční) developerské firmy, které dnes zajišťují výstavbu a distribuci podstatné části bytového fondu v Praze. Je proto logické, že charakter soudobé rezidenční výstavby je ovlivněn především nabídkou, zájmy a možnostmi těchto firem.

Očekávám, že koncentrace nové bytové výstavby bude ovlivněna snahou navázat na stávající zástavbu a technickou i sociální infrastrukturu a výstavba bytů (především v bytových domech), a proto bude probíhat v místech již započatého rozvoje na okraji kompaktního města. Výstavba bytů v rodinných domech bude realizována v okrajových městských čtvrtích a její objem bude podstatně nižší než objem výstavby v bytových domech. V souvislosti s výstavbou v centru se domnívám, že podíl zde dokončených bytů bude nejmenší ze všech ostatních částí města. Důvodem je především omezené množství nezastavěných ploch a ochrana historického dědictví. Rezidenční výstavba zde bude tedy realizována především malými projekty, vyplňujícími proluky ve stávající zástavbě.

Vstupem nových aktérů na trh s bydlením došlo k výrazné diferenciaci nabídky i poptávky po různých typech bydlení. Předpokládám, že rozdílná je i struktura rezidentů jednotlivých typů lokalit, vyplývající z jejich různorodých rezidenčních preferencí v návaznosti na fázi životního cyklu, ve které se nacházejí. Na základě zkušeností ze zázemí Prahy lze předpokládat, že lokality rodinných domů v periferních částech města, budou preferovat mladé rodiny s dětmi s vyšším socioekonomickým statusem (Ouředníček a kol. 2008). Nové lokality, realizované v návaznosti na stávající zástavbu kompaktního města, budou sytit také pravděpodobně lidé s vyšším socioekonomickým statusem, ale spíše smíšené věkové struktury. V souvislosti s rehabilitací obytného prostředí v centrálních částech velkých měst bude docházet k postupnému nahrazování původních obyvatel příjmově silnějšími skupinami tzv. *gentrifiery* (Sýkora 1993a). Novými rezidenty lokalit v bezprostřední blízkosti

městského centra budou proto především mladé bezdětné páry s vysokým životním standardem a cizinci (Ilík, Ouředníček 2007, Novotná 2007). Méně obvyklé typy bydlení jako jsou např. lofts, mezonetové byty či uzavřené lokality (tzv. *gated community*) budou uspokojovat preference obyvatel s vysokým socioekonomickým statusem a touhou po luxusu či netradičním životním stylu (Zukin 1982a, Rumpel, Slach, Koutský 2009, Brabec 2010).

Očekávám rovněž, že výstavbou nové rezidenční lokality dojde v území kromě zřetelných změn fyzického prostředí také k proměnám prostředí sociálního díky příchodu nových obyvatel. Předpokládám také, že ač mezi jednotlivými typy rezidenčních lokalit budou určité rozdíly ve struktuře jejich nově přichozích rezidentů, bude se jednat, vzhledem k cenám nového bydlení, každopádně především o obyvatele s vyšším socioekonomickým statusem. Příchod takovéto skupiny obyvatel do území je obecně vnímán pozitivně (Zelendová 2006). Ve vyhraněných případech, kdy se vedle sebe ocitnou velmi odlišné skupiny rezidentů, může však docházet ke konfliktům, které mohou mít vliv na rezidenční spokojenost a následně na rezidenční stabilitu lokality a fluktuaci obyvatel v území (Matoušek, Seidlová 2010).

Na základě stanovených cílů a otázek je práce strukturována do šesti hlavních kapitol. Po úvodní kapitole následuje teoretický rámec práce, který nabízí přehled základních teoretických přístupů ke studiu rezidenčního prostředí ve městě. Další kapitolu tvoří metodika práce, kde jsou popsány využívané zdroje dat, aplikované metody a postup výzkumné práce. Vlastní analýzou rezidenční výstavby na území Prahy se zabývá kapitola čtvrtá. Nejprve je hodnocen objem a charakter bytové výstavby, poté následuje hodnocení rozmístění rezidenční výstavby v Praze a následně jsou identifikovány jednotlivé typy nových rezidenčních lokalit. Pátá kapitola má formu případových studií a zabývá se jednak analýzou struktury obyvatel ve vybraných nových rezidenčních lokalitách, jednak hodnocením vztahu mezi typem rezidenční lokality a strukturou jejich obyvatel. Závěrečná kapitola shrnuje výsledky práce a odpovídá na výzkumné otázky.

2 Teoretický rámec

Teoretický rámec pro studium bydlení je díky komplexnosti samotné problematiky bydlení do značné míry složitý. Výzkum bydlení není samostatnou disciplínou, ale objevuje se v řadě vědních oborů, které se věnují různým aspektům tohoto jevu. Proto úvod této kapitoly nabízí stručný přehled přístupů ke studiu bydlení z pozice jednotlivých oborů. Následující část je věnována souvislostem mezi stratifikací obyvatel ve společnosti v kontextu s bydlením, dále také prostorovému rozmístění rezidenční funkce a vybraným modelům lokalizace bydlení ve městě. Nakonec jsou diskutovány soudobé přístupy ke studiu rezidenčního prostředí, jeho hodnocení a faktory, které určují nebo ovlivňují, jaký typ bydlení si lidé vybírají.

2.1 Bydlení jako interdisciplinární výzkumné téma

Bydlení jako základní lidská potřeba se v průběhu vývoje společnosti stalo předmětem celospolečenského zájmu veřejnosti, politiků, médií a také celé řady odborníků nejrůznějších profesí. Největší pozornost v oblasti bydlení je tradičně věnována otázkám ekonomickým, technickým nebo právním (Nedomová 1999). Širší souvislosti bydlení se pak promítají v řadě dalších oborů. Lze tedy říci, že bydlení je interdisciplinární výzkumné téma. Vzhledem k zaměření předkládané diplomové práce je zde poukázáno především na otázku bydlení ve spojení se společenskovědními obory, jako jsou ekonomie, sociologie, politické vědy a geografie, které se tomuto tématu věnují nejčastěji. To potvrzuje například Bengtsson (2009), který zjistil, že právě tyto obory mají nejvyšší počet publikovaných odborných článků věnujících se problematice bydlení.

Jednotná teorie bydlení zřejmě neexistuje a každý obor tak k bydlení přistupuje svým způsobem a zabývá se různými aspekty toho jevu. V praxi to znamená, že studie zabývající se rezidenčním prostředím využívají a přejímají teoretické koncepty a metodologické přístupy z celé řady různých vědních oborů (Aragones a kol. 2002, cit. v Ge, Hokao 2006).

Sociologie

Sociologie se zabývá studiem společnosti a její sociální organizací. Bydlení je bezesporu sociálním problémem a bytovou otázkou se sociologové intenzivněji zabývají od nástupu rychlé industrializace a urbanizace evropských měst. Avšak sociologie bydlení jako specializovaná sociologická disciplína vznikla až po druhé světové válce (Musil 1971). Obecně se za jádro sociologie bydlení považuje studium vztahu mezi bydlícími a obydlími, ale je to disciplína vnitřně velmi členitá a zahrnuje mnoho různých přístupů ke zkoumání bydlení. Nejdříve se výzkum zabýval tzv. bytovými systémy, což bychom dnes mohli označit za studium předpokladů a důsledků různých typů bytových politik. Oblast výzkumu byla zaměřena také na studium vztahů mezi sociální stratifikací společnosti a diferenciací bydlení, neboli zkoumání možnosti existence tzv. bytových tříd (Musil 2005). Dále se sociologové zabývali demografickými a strukturálními změnami rodin a domácností, které se promítají do oblasti bydlení. Do popředí zájmu se také dostala role lokálního společenství v bydlení, zejména sousedství, ke které nově přibýlo studium role architektů a urbanistů, investorů, developerů ale i sociologů a dalších profesí podílejících se na tvorbě obytného prostředí (Musil 2005). Mezi nejvýznamnější české sociology patří Jiří Musil, který se mimo jiné zabývá právě teorií sociologie města, regionů a bydlení. Mezi významné zahraniční sociology, kteří patřili k pionýrům sociologie bydlení, lze zařadit jména jako Stanisław Ossowski, Louis Wirth, Robert K. Merton a další (cit. v Musil 1971, 2005).

Ekonomie

Ekonomika bydlení je jedním segmentem ekonomické teorie a její přístup ke studiu problematiky bydlení je charakteristický tím, že ekonomie chápe pojem bydlení ve smyslu sobě vlastním, tedy jako zboží. Avšak je nutné zmínit, že bydlení (zejména vlastnické) je zbožím specifického charakteru, které se díky svým charakteristikám odlišuje od jiných typů spotřebního zboží. Mezi tyto charakteristiky patří především to, že bydlení je velmi heterogenním zbožím - domy i byty se navzájem liší v celé řadě nejrozličnějších atributů (velikost, design, stáří, právní důvod užívání, kvalita okolního prostředí atd.). Dalším specifickým bydlení je, že se jedná o zboží dlouhodobé spotřeby, a stává se tak nejen předmětem spotřeby, ale také investicí. Z geografického pohledu je však nejvýznamnější charakteristikou bydlení, kterou mají na paměti i ekonomové, jeho

fixace v prostoru (Lux 2002). Tyto vlastnosti bydlení se pak promítají do prací ekonomů, kteří se nejčastěji zabývají bytovou politikou, sociálním bydlením a finanční dostupností bydlení (Lux a kol. 2002) nebo analýzami fungování trhu s byty a nemovitostmi, hypotečními úvěry, investicemi v oblasti bydlení či stavebním spoření (Sunega 2002, 2005).

Geografie

Kromě toho, že je bydlení základní lidskou potřebou, je také specifickým prvkem krajiny a podílí se na vytváření fyzického i sociálního prostředí. Bydlení je forma útočiště, sociální služba, investice, ale představuje také přístup k zaměstnání, službám i sociální podpoře (Johnston a kol. 2000). Ať již jako státem dotovaná služba či prodejná komodita, bydlení je charakteristické svou diferenciací a prostorovou nerovnoměrností. A právě tyto rozdíly v kvalitě a ceně bydlení, které se v prostoru mění, sleduje geografie nejčastěji (Johnston a kol. 2000).

Ucelený pohled na studium bydlení v geografickém kontextu poskytuje kanadský geograf Larry S. Bourne v práci *Geography of Housing* (1981). Také on zdůrazňuje, že výzkum bydlení nemůže být oddělen od právního, ekonomického a kulturního systému či sociální struktury komunity, ve které se vyskytuje. Podle Bourneho je studium bydlení v prostorovém kontextu založeno na základě výzkumu těchto hlavních témat: rezidenční využití území a realitní trh; migrace a rezidenční mobilita; změny obytných čtvrtí; analýza sociálních oblastí a sociální ekologie. Bydlení jako výraz rezidenčního využití území a hlavní složka trhu s nemovitostmi ve městě je současně jedním z nejdůležitějších faktorů a důvodů při uskutečňování migračních pohybů. Rezidenční mobilita je také základním mechanismem, jehož prostřednictvím dochází k proměnám jednotlivých městských čtvrtí, a zároveň je jednou z komponent, které se podílejí na utváření či destrukci sociálních oblastí a komunit v městském prostředí. Všechny tyto aspekty bydlení se určitým způsobem promítají do prostoru (Bourne 1981).

Je zřejmé, že výzkumná témata v soudobé české sociologii i ekonomii bydlení respektují komplexní povahu samotného předmětu zkoumání, a proto nutně přesahují ze sociální sféry do ekonomické a sociálně politické a naopak a tím tedy i do dalších vědeckých oborů. Důkazem toho jsou práce autorských kolektivů, které ve svých publikacích propojují ekonomické, sociologické, ale i geografické a další přístupy k výzkumu bydlení. Mezi takové práce patří např. *Regionální rozdíly v dostupnosti*

bydlení v České republice (Lux, Kuda 2008) nebo *Bydlení v regionech* (Kuda, Lux 2010), které se zabývají finanční a fyzickou dostupností bydlení v souvislosti s regionálními disparitami. O trh s bydlením a jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti v České republice se zajímají také například autoři Kostelecký (1998), Nedomová (1999) a další. Tato spolupráce přes hranice klasicky vymezených oborů kompenzuje některé nedostatky jednotlivých přístupů.

Urbanismus

Pod pojmem bydlení si však každý z nás jako první představí pravděpodobně samotný dům či byt nebo lokalitu, ve které bydlí – tedy jakési „fyzično“, které je pod pojem bydlení zahrnuto. Fyzická prostorová struktura tvoří spolu s funkční a sociální prostorovou strukturou jednu ze tří složek prostorové struktury města. Fyzická struktura zahrnuje morfologické prvky městského prostoru, morfogenetické procesy, fyzický stav budov a ostatních objektů a plochy mezi budovami. Mezi základní městské morfologické prvky patří ulice, budovy, parky a ostatní pozemky, které se shlukují a vytvářejí složitější systémy jako např. uliční sítě, bloky domů nebo i rezidenční lokality atd. Morfogenetické procesy lze dělit na procesy nové výstavby a transformační procesy, jejichž velkou část tvoří právě rezidenční výstavba, ať již v podobě nových rezidenčních lokalit, nebo lokalit vzniklých transformací brownfields (Sýkora 2008). Usměrněním fyzické struktury sídel se zabývá urbanismus, jehož cílem je navrhovat sídelní útvary jako funkční a vyvážené celky a směřovat tak k optimálnímu vývoji sídelních struktur, harmonickému uspořádání území a udržení rovnováhy mezi přírodním prostředím a lidskými aktivitami v prostoru (Hanuška 2007).

Pravděpodobně nejvýznamnější urbanistický koncept, který ovlivnil rezidenční výstavbu prakticky během celého 20. století a stále inspiruje i současné rezidenční projekty (především spojením města a přírody) je *hnutí zahradních měst* (Hledíková 2009). Termín „zahradní město“ byl poprvé použit pro města navržená Ebenezerem Howardem na konci 19. Století. Tento nový typ města, který Howard pojmenoval jako *Town-Country*, tzn. město-venkov (později zahradní město), měl slučovat výhody městského společenského a venkovského zdravého života, což Howard znázornil ve schématu *The Three Magnets* (viz příloha 1) (Lehmann 2002). Výstavba zahradního města v původní podobě - jako samostatného nového města, jak jí navrhl Howard, se nedočkala nikde na světě realizace (postavena byla vždy jen předměstí napojená na

stávající města²), přesto se však hnutí za rozvoj zahradních měst postupně rozšířilo z Anglie do celého světa a představovalo významný zlom ve vývoji urbanismu (Hnilička 2005).

Uplatnění našel koncept zahradních měst i v českém prostředí a to především v Praze. Z obytných čtvrtí, které z konceptu vycházejí, lze jmenovat například Zahradní Město nebo Spořilov a pravděpodobně nejznámější pražská zahradní města Ořechovka a čtvrť Ve Stromkách na Vinohradech (Lehmann 2002, Hnilička 2005). Podle Howarda mělo zahradní město poskytnout skromné, zdravé a finančně dostupné bydlení všem a hlavně nižším sociálním vrstvám obyvatelstva. Ve skutečnosti je však bydlení v těchto zahradních městech záležitostí majetnějších vrstev obyvatelstva. Lze tedy shrnout, že Howardův koncept současné urbanisty a architektky inspiruje především ideou bydlení v zeleni a to již ne pouze v souvislosti s řadovou zástavbou Hnilička (2005), ale problém nedostatku zeleně ve městě je řešen i v případě lokalit bytových domů.

Územní plánování

K naplňování cílů urbanismu slouží především územní plánování - nástroj státní správy pro racionální rozvoj určitého území (Hanuška 2007). Uspořádání rezidenčního a obecně fyzického a funkčního prostředí ve městě je totiž omezeno možnostmi územního rozvoje. Pro koordinaci nové rezidenční výstavby a územního rozvoje je důležitý především územní plán (tj. plánovací dokumentace vytvářená na úrovni obce) (Mach 2008), který stanovuje urbanistickou koncepci rozvoje a dále upřesňuje rozložení funkcí na konkrétních pozemcích, resp. přímo ovlivňuje to, kde a případně i jaký typ rezidenční (či jiné) funkce může být v území realizován (Kubeš, Perlín 1998).

Současný územní plán hl. m. Prahy (z roku 1999) byl koncipován na období přibližně 10 let a nyní je v důsledku velkých změn na území města neaktuální. Návrh nového územního plánu již existuje. Tento koncept stanovuje předpoklady pro rovnoměrný rozvoj na celém území města s přihlédnutím ke specifickým podmínkám v jednotlivých částech města a zdůrazňuje prioritu zachování kvalitního životního prostředí. Území města člení podle využití na čtyři základní typy území - krajinné, rekreační, obytné a produkční. Z hlediska nové rezidenční výstavby resp. bydlení jsou důležitá obytná

² Z Howardových návrhů vycházela například výstavba zahradního města Letchworth nebo Hapstead Garden Suburb v Londýně (Lehmann 2002).

území, která zaujímají největší podíl zastavitelných ploch. Zahrnují kromě bydlení také občanskou vybavenost a stavby s bydlením související (např. zařízení pro školství, zdravotnictví, kulturu, obchod, služby, administrativu, sport, nevýrobní i výrobní zařízení). Nový územní plán navrhuje rozmístění obytných ploch tak, že v historickém jádru města podporuje zachování současného podílu bydlení. V kompaktním městě plán upřednostňuje pro obytná území využití transformačních ploch v zastavěném území města před výstavbou na volných plochách a v nových lokalitách s převahou bydlení jsou navrženy také plochy pro zajištění základního veřejného vybavení. Ve vnějším pásmu města, neboli na území městské periferie, se navrhuje rozšíření ploch bydlení jen jako doplnění současné zástavby původních sídel (ÚRM 2011). Je proto zřejmé, že při sledování lokalizace a charakteru rezidenční funkce v území je možné vycházet také z rozmístění rozvojových ploch určených v rámci územního plánu k rezidenční výstavbě.

2.2 Sociálně prostorová diferenciacie obyvatel v kontextu s bydlením

Sociální a prostorová organizace společnosti a jejich vzájemný vztah projevující se především aspektem nerovnoměrného rozmístění různých skupin obyvatel v prostoru patří již k tradičním výzkumným tématům v geografii i sociologii. Zvlášť při studiu nerovnoměrného rozmístění jevů v prostoru a identifikaci sociálních nerovností ve společnosti se tyto dva vědní obory a jejich výzkumné přístupy často prolínají. Obzvláště nerovnoměrné rozmístění různých skupin obyvatel v určitém území patří mezi tradiční výzkumné zájmy sociologů a geografů (Steinführerová 2003).

Rozdíly ve společnosti, vzniklé na základě nejrozličnějších faktorů, se promítají do prostoru v podobě tzv. sociálně prostorové diferenciacie (Steinführerová 2003). Podle Maceškové, Ouředníčka a Temelové (2009) je sociálně prostorová diferenciacie nerovnoměrné rozložení různých skupin obyvatel (například věkových, kulturních, socioekonomických, etnických) v území. Diferenciacie je chápána jako stav, jež je důsledkem působení diferenciací procesů na různých řádovostních úrovních. Tato diferenciacie, či rozdíly ve společnosti, jež v prostoru nabývají různé intenzity, se stávají příčinou vzniku nerovností a problémů ve společnosti. Mezi základní faktory, vytvářející sociální nerovnosti ve společnosti patří tyto sociální charakteristiky: stupeň vzdělání, tzv. zaměstnanecký status neboli složitost práce, mocenské postavení (postavení v hierarchii politického i ekonomického řízení a rozhodování), úroveň

příjmů, životní styl a sociální kapitál (intenzita kontaktů) (Machonin a kol. 1996). Jednou z možností zkoumání sociální diferenciace je rozdělení společnosti do více či méně homogenních skupin a hodnocení pozice jednotlivce či skupiny v rámci takto vytvořené sociální hierarchie. O takovýchto homogenních skupinách Machonin (1996: 23) uvádí: „Pokud se různé příznaky nerovností u týchž jednotlivců do jisté míry spojí a ustálí, vede to ke vzniku skupin, jimž říkáme sociální třídy, vrstvy, statusové skupiny, stavy, kasty apod.“

První a zároveň pravděpodobně nejvlivnější studií, která zkoumání sociální stratifikace společnosti přímo spojila s problematikou bydlení, je publikace *Race, Community and Conflict* (Rex, Moore 1967). Autoři se pomocí empirické studie fungování trhu s bydlením ve Velké Británii zabývali prostorovou a sociální distribucí bytového fondu ve městě. Jejich závěrem bylo, že kvalita a typ užívaného bydlení neboli příslušnost lidí k určitému segmentu bydlení nejsou pouze jedním ze znaků sociální diferenciace, ale zároveň samy nerovnosti vytvářejí, reprodukují a zvětšují (Kostelecký 2005, Sunega, Lux 2010). Rex a Moore tvrdí, že příslušnost obyvatel k určitému segmentu bydlení má znaky třídní stratifikace. Vycházeli z Weberova konceptu sociálních tříd, který třídu chápal jako vyjádření společného postavení a zájmů lidí na trhu práce i jiných trzích (Musil 2003) a na základě toho odvodili koncept tzv. *housing classes* neboli bytových tříd. Na základě empirické analýzy fungování bytového trhu ve Velké Británii své doby, identifikovali hierarchii šesti tříd bydlení (viz rámeček 1).

Rámeček 1: Třídy bydlení podle Rexe a Moora

1. výhradní majitel celého domu
2. majitel celého domu zatíženého hypotékou
3. nájemník v obecním domě
 - a. dům s očekávanou dlouhodobou životností
 - b. dům čekající na demolici
4. nájemník celého domu v soukromém vlastnictví
5. majitel celého domu pořízeného na krátkodobý úvěr, který musí pronajímat pokoje, aby mohl splácet úvěr
6. nájemník pokojů v penzionu

Zdroj: Rex, Moore (1967).

Toto uspořádání uvedení autoři chápali jako hierarchické, to znamená, že vyšší třída bydlení je spojena s lepším ekonomickým postavením a zabezpečením a pohyb v hierarchii směrem nahoru byl pokládán za společenský vzestup a naopak (Kostelecký 2005, Sunega, Lux 2010). Koncept bytových tříd odráží omezený přístup k bydlení pro

určité skupiny obyvatel (Bourne 1981). Tato omezení byla dána jednak výškou příjmu, stabilitou zaměstnání a etnickou příslušností obyvatel, ale také mechanismy působícími při přerozdělování bytů (Sýkora 1993b). Rex a Moore (1967) poukázali na to, že rozdělování obyvatel do jednotlivých tříd bydlení se uskutečňuje nejen prostřednictvím samotného trhu, ale také v důsledku přerozdělovacích mechanismů, ke kterým ve společnosti dochází. Tím vlastně položili základ institucionálním přístupům ve výzkumu města, na který navázal například Pahl teorií urbánního manažerismu, která se zabývá specifickými společenskými procesy a mechanismy ve městě. Podle Pahl je městské prostředí výsledkem konfliktů mezi různými aktéry (vlastníci pozemků, plánovači, podnikatelé, realitní kanceláře, místní úřady atd.), kteří svým rozhodováním regulují přístup k nedostatkovým zdrojům, jakými jsou například obecní byty atd. (Pahl 1975, cit. v Sýkora 1993b).

Z českých autorů se konceptu tříd bydlení věnoval například Kostecký (2005), který se zabývá otázkou, zda je vůbec možné s konceptem tříd bydlení v prostředí České republiky pracovat. Vzhledem k významným odlišnostem mezi situací v 60. letech ve Velké Británii a postkomunistickém Česku bylo nutné nejdříve definovat „české“ třídy bydlení. Vymezení tříd bydlení podle Kosteckého (viz rámeček 2) nevychází z detailní empirické analýzy, jak tomu bylo u Rexe a Moora, jedná se o teoretický koncept, který vznikl především z poznatků a předchozích výzkumů o fungování trhu s bydlením v České republice.

Rámeček 2: „České“ třídy bydlení podle Kosteckého

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. majitel nájemního domu 2. majitel rodinného domu/bytu 3. člen družstva (uživatel družstevního bytu) 4. nájemník v obecním/státním bytě s nájemní smlouvou na dobu neurčitou s regulovaným nájemným 5. nájemník v soukromém bytě s nájemní smlouvou na dobu neurčitou a regulovaným nájemným 6. nájemník v bytě s tržním nájemným 7. podnájemník, obyvatel ubytovny, azylového domu atd. |
|--|

Zdroj: Kostecký (2005).

Obě výše uvedené klasifikace tříd bydlení potvrzují, že vedle kvality bydlení (typ zástavby, stáří, velikost bydlení atd.) je hlavním faktorem stratifikace obyvatel podle podmínek bydlení právní vztah k bydlení, neboli to, zda jsme vlastníkem či pouze nájemcem dané nemovitosti. Stratifikace společnosti podle podmínek bydlení je však ovlivněna a spoluutvářena celou řadou dalších faktorů a to nejen samotného typu

bydlení, ale také charakteristikami jednotlivých obyvatel či jejich skupin. Lze tedy předpokládat, že na základě interakce mezi charakteristikami bydlení a charakteristikami obyvatel, je možné očekávat, že příslušníci stejného segmentu na trhu s bydlením resp. příslušníci stejné třídy bydlení, budou vykazovat podobnost na základě různých charakteristik (např. socioekonomické a demografické charakteristiky, životní styl atd.), které je teoreticky předurčují k přístupu ke stejnému typu bydlení.

Sledování rozmístění jednotlivých tříd bydlení resp. jejich příslušníků v prostoru představuje zajímavou možnost aplikace konceptu tříd bydlení. Již samotní Rex a Moore (1967) upozorňují, že různé typy bydlení identifikované pomocí tříd bydlení, mají na území města určité rozložení a to především v závislosti na věku a velikosti domů a bytů a různých zónách města.

Rezidenční oblasti a jejich lokalizace ve městě

Jedním ze specifických znaků bydlení je jeho pevné ukotvení v prostoru. Proto se hodnocení vztahu mezi polohou bydlení v prostoru, neboli lokalizací, a jeho dalšími atributy stalo součástí řady výzkumů a teoretických přístupů (Lux 2002, Sýkora 1993b, Bourne 1981).

Vztahem mezi polohou a cenou bydlení se zabývá ekonomika územního rozvoje a svůj přístup odvozuje od průkopnických prací chicagské školy z 30. let 20. století (Lux 2002). Skupina sociologů z Chicagské univerzity se snažila o aplikaci a využití teoretických schémat z rostlinné ekologie při studiu lidské společnosti (Musil 1991). Základní myšlenky hlavních autorů (Burgess, Park, McKenzie) pak vyústily v novém teoretickém přístupu – sociální ekologii. Díky empirickým studiím prováděným na malých územních celcích ve městě se tento přístup postupně rozšířil do urbánní sociologie a sociální geografie. Odkaz chicagské školy se tak stal inspirací pro většinu autorů zabývajících se studiem městského prostředí. Pro geografii je zajímavé především použití map při vizualizaci jejich výsledků a zachycení prostorových struktur města (Ouředníček a kol. 2009). Klíčový je Burgessův koncentrický model (Burgess 1925), který se dočkal několika modifikací (Hoyt 1939, Harris, Ullman 1945, cit. v Murdie 1976). Základem jejich pojetí je koncentrický růst města, v podobě rezidenčních prstenců okolo centra. Hoyt sledoval na základě údajů o rentě prostorové rozmístění sociálně silných oblastí, které formuloval do sektorového modelu. Sektorové rozmístění silných oblastí vysvětloval tzv. filtrací, která představovala po dlouhou dobu

jedinou teorii vysvětlující změny v rezidenčním prostředí ve městě. Podstatou této teorie je, že dochází k neustálému stěhování vyšších sociálních vrstev směrem od centra do nových rezidenčních lokalit a na jejich místo přicházejí sociálně slabší vrstvy obyvatel (Sýkora 1993b). Teorie našla uplatnění v některých koncepcích bytové politiky, kdy se otázka sociálního bydlení řešila podporou výstavby nadstandardního bydlení pro vyšší třídu obyvatel, kteří uvolnili místo pro obyvatele chudší. Jelikož sociálně-ekologický přístup chicagské školy popisuje vývojové etapy některých severoamerických měst ve 20. letech, je do značné míry historicky a místně specifický, takže jeho aplikace na vývoj současných měst je krajně omezená. Nicméně se jedná dnes již o tradiční přístup ke studiu měst, který nabízí možné vysvětlení lokalizace určitých skupin obyvatel ve městě.

S otázkou rozmístění obyvatel různých společenských vrstev resp. sociální diferenciace uvnitř sídelní struktury souvisí logicky také rozmístění rezidenční funkce ve městě. Pravděpodobně nejznámější teorií popisující využití půdy ve městě je *urban land use theory* vycházející z neoklasické ekonomie. Tato teorie představovala alternativou k přístupu sociálních ekologů a přinesla možnost aplikace matematického aparátu do společenské vědy (Sýkora 1993b).

Klíčové prvky neoklasické ekonomie převzal také Alonso (1960), který se věnoval studiu vnitřní struktury města. V rámci neoklasického modelu města Alonso studoval principy fungování městského trhu s pozemky a hodnotil chování domácností na trhu s bydlením, jakožto zbožím zakořeněným v prostoru (Lux 2002). Alonsův model vychází z klasického *trade-off modelu* (modelu „něco za něco“) a domácnost se tedy při rozhodnutí o lokalizaci svého bydlení potýká s volbou mezi velikostí pozemku/bytu a vzdáleností od centra. Z modelu vyplývá, že cena pozemku s rostoucí vzdáleností od centra klesá, což umožňuje větší spotřebu bydlení (např. větší dům, zahradu), ale zároveň stoupají dopravní náklady, protože centrum města je pokládáno za místo zaměstnání všech obyvatel. Rozhodování domácností o lokalizaci bydlení je tak omezeno výší jejich příjmů. Rovnováhu mezi výší příjmů a výdajů domácností a míru jejich uspokojení v bydlení vyjádřil Alonso pomocí tzv. *bid rent křivky*, která je funkcí vzdálenosti od centra a velikostí obývaného prostoru (Alonso 1960, Sýkora 1993b, Lux 2002). Takto konstruovaný model lokalizace bydlení domácností předpokládá ekonomicky racionální jedince a zanedbává přirozené překážky na cestě z centra (jediným kritériem dostupnosti středu města je vzdálenost od něj), pohybuje se tak

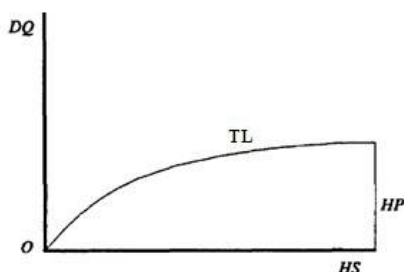
pouze v ideálním nikoli reálném prostředí. Příkladem, kdy generalizace vyplývající z tohoto modelu, že sociálně silnější vrstvy obyvatel preferují bydlení v suburbánní zóně, neodpovídají realitě, jsou revitalizační procesy probíhající ve vnitřních zónách současných měst (Phe, Wakely 2000). Jak upozorňuje Sýkora (1993b), někteří autoři se pokusili do základního neoklasického modelu města zakomponovat reálnou rozmanitost prostředí a sociálních vztahů, ale díky omezením vyplývajícím z použití matematického aparátu zůstali v uměle vytvořeném prostředí, značně odlišném od reality.

Neoklasické ekonomicky založené modely využití půdy ve městě také zanedbávají vliv vnějších systémových podmínek a struktur, resp. vliv institucí a aktérů, kteří svým působením ovlivňují rozhodování a chování jedinců případně domácností. Na tyto faktory upozornili stoupenci institucionálních teoretických přístupů ke studiu měst (Rex, Moore 1967, Pahl 1975, Smith 1987, cit. v Sýkora 1993b).

Přes veškeré snahy a inovace klasických modelů založených na principu *trade-off* a předpokladech ekonomicky racionálního chování bylo zřejmé, že zastánci tohoto přístupu mají tendence zanedbávat některé faktory ovlivňující lokalizaci bydlení, jako jsou například životní cyklus nebo osobní preference, jejichž význam ve společnosti navíc stále narůstá. Phe a Wakely (2000) ve své studii shrnují, že současné důvody, které ovlivňují jedince resp. domácnosti při rozhodování o lokalitě jejich bydlení, jsou do značné míry odlišné od předpokladů klasických *trade-off modelů*, které je nejsou schopny uspokojivě vysvětlit, a proto je ignorují. Nesoulad mezi klasickými modely a realitou městského života demonstrují například klesajícím významem fyzické vzdálenosti od centra. Její vliv při výběru bydlení díky prostorovému rozptýlení funkcí ve městě a rostoucí mobilitě lidí, ztrácí na důležitosti (Dear, Flusty 1998). Zdůrazněn je také vliv role sociálního statusu na výběr místa bydliště a to především ve společnostech se silnou stratifikační strukturou. Stejně tak je možné zpochybnit požadavek na velikost obytného prostoru, který může být v řadě společností deformován například tradičními kulturními vzorci. S přihlédnutím k rostoucí diverzifikaci městského života chápou Phe a Wakely (2000) změny v rezidenčních oblastech ve městech jako posun podél dvou dimenzí, z nichž jedna zohledňuje změny historické transformace (*housing status*), zatímco druhá zachycuje relativně stálý charakter fyzického prostředí (*dwelling quality*). Na základě vztahu mezi těmito dvěma dimenzemi navrhuji autoři novou teorii městské rezidenční lokalizace (*quality-status model*).

Status bydlení (*housing status*) je definován jako míra vhodného sociálního prostředí související s bydlením v konkrétní lokalitě, která je reprezentována ukazateli jako je zdraví, kultura, náboženství, vzdělání atd., a je ovlivněn aktuálním systémem hodnot v dané společnosti. Kvalita bydlení (*dwelling quality*) zahrnuje fyzické charakteristiky bydlení, jako je obytná plocha, počet pokojů, počet podlaží atd. Podstatou modelu je ilustrace rezidenční dynamiky ve městě pomocí grafu, zachycující vztah mezi statusem bydlení (HS) a kvalitou bydlení (DQ). Křivka, jež je funkcí tohoto vztahu, je prahovou hodnotou (TL) přípustné kvality bydlení (DQ) a bydlení pod touto hodnotou lze klasifikovat jako nežádoucí (viz obr. 1).

Obr. 1: Model nové městské rezidenční lokalizace



Zdroj: Phe, Wakely (2000).

Podstatou je, že každá úroveň statusu bydlení má svou odpovídající úroveň kvality bydlení, která je dána prahovou hodnotou. Bytový fond v různých městech má samozřejmě specifickou prahovou hodnotu kvality bydlení. Autoři (Phe, Wakely 2000) připouštějí, že se do jisté míry jedná také o model vycházející z principu *trade-off*, kdy se hledá rovnováha mezi ideálním a přípustným bydlením.

Vedle výše diskutovaných teorií rozmístění rezidenční funkce ve městě lze na lokalizaci nové rezidenční výstavby nahlížet také prostřednictvím konceptu životního cyklu lokality (Bourne 1981). Podstatou konceptu je zachycení životního cyklu rezidenční lokality, který je výsledkem kombinace řady změn – v bydlení, vzorcích osídlení, demografické a sociální struktury a využití území. Jednotlivá stadia ve vývoji rezidenčních lokalit, která takto popsal na příkladu amerických měst Bourne (1976, cit. v Ouředníček 2002), jsou shrnuta na obrázku 2. Jelikož všechny dílčí komponenty utvářející lokality a jejich změny jsou navzájem propojeny, nelze jednotlivá stadia vývoje a jejich časovou posloupnost chápat jako nevyhnutelná. Jedná se spíše o ukázkou toho, jak se v průběhu času proměňují vybrané charakteristiky rezidenčních lokalit, které mohou být zároveň jak důsledkem, tak příčinou změny jiných charakteristik

lokality (Bourne 1981). Tři hlavní fáze ve vývoji lokalit (úpadek, oživení, změna funkčního využití) v městském prostředí popisuje také Downs (1981). Jako jeden z hlavních faktorů podmiňující změny v rámci jednotlivých fází vývoje pak uvádí právě bytovou výstavbu a změny rezidenční funkce.

Obr. 2: Stádia životního cyklu lokalit

	1	2	3	4	5
Stádium vývoje lokality	Suburbanizace rozvoj nové lokality	Zalidňování a zahušťování zástavby	Zhoršování bydlení a strategie výstavby	Vylidňování a přeměna na nerezidenční funkce	Oživení a) sociální bydlení b) luxusní domy
Struktura rodiny	- malé rodiny, - malé děti, - velké domácnosti	- starší rodiny, - starší děti, - smíšené domácnosti	- starší rodiny, - málo dětí	- starší rodiny, - málo dětí, - domácnosti jednotlivců	- mladé rodiny, - mnoho dětí - smíšená věková struktura, - málo dětí
Sociální status	- vysoký a vzrůstající	- vysoký a stabilní	- střední a snižující se	- snižující se	- snižující se - vzrůstající
Mobilita obyvatel	- vysoká míra přistěhovaých - vysoký migrační obrat	- nízká míra přistěhovaých - nízký migrační obrat	- nízká míra vystěhovaých - vysoký migrační obrat	- vyšší míra vystěhovaých - vysoký migrační obrat	- vysoká míra přistěhovaých - vysoký migrační obrat - střední až nízký migrační obrat

Zdroj: upraveno podle Bourne (1981), Ouředníček (2002).

2.3 Volba a preference rezidenčního prostředí

V souvislosti s hlavním cílem diplomové práce, tj. zhodnocením vztahu mezi různými typy rezidenčních lokalit a strukturou jejich obyvatel a na základě tohoto vztahu ověřit předpoklad, že určité skupiny obyvatel vykazují podobnost v preferovaném typu bydlení, je nutné zdůraznit, že studium a hodnocení rezidenčních preferencí závisí na druhu použitých dat. Obecně se studie zabývající se hodnocením rezidenčních preferencí obyvatel dělí na ty, (1) jež vycházejí ze skutečného chování obyvatel resp. domácností na rezidenčním trhu a ty, (2) které jsou hodnoceny na základě hypotetických scénářů a zanedbávají určitá omezení (např. vyplývající z podmínek na trhu atd.) (Musil 1971, Hoshino 2011). Shromažďování dat pro výzkumy rezidenčních preferencí probíhá standardně formou dotazníkového šetření (Schwanen, Mokhtarian

2004), nicméně někteří autoři připouští jako výzvu pro další výzkum, porovnání rezidenčních preferencí s údaji o obyvatelích na současném rezidenčním trhu resp. o rezidentech ve vybraných typech bydlení (Hoshino 2011). Hoshino současně upozorňuje na možnost potenciálních chyb při takto prováděném výzkumu v souvislosti s tím, že současné realizované bydlení může být pro část rezidentů pouze přechodnou alternativou v cestě za ideálním bydlením, resp. jejich preferencemi.

Spolu s rozmanitostí a rostoucí pestroostí různých životních stylů, které uznávají různý žebříček hodnot, se také stále více diverzifikují lidské preference, požadavky a celkové vnímání a hodnocení rezidenčního prostředí. Kvalitní rezidenční prostředí je nejen jednou ze základních podmínek kvalitního života, ale také zázemím pro ekonomické i kulturní aktivity společnosti. Zlepšování kvality rezidenčního prostředí se stalo také jedním z hlavních cílů územního plánování a politik většiny měst. Proto je důležité se snažit pochopit různorodost městských rezidenčních preferencí a odlišných potřeb a požadavků kladených na rezidenční prostředí (Ge, Hokao 2006).

Jedním z nejvíce studovaných témat v oblasti rezidenčního prostředí je rezidenční spokojenost, neboť bylo prokázáno, že se do značné míry podílí na celkové spokojenosti s životem obecně (Montgomery, Johansson 1988, cit. v Ge Hokao 2006). Rezidenční spokojeností v českém prostředí se v rámci sociogeografického výzkumu zabývala ve své diplomové práci například Kopečná (2010), která zjišťovala vztah mezi rezidenční spokojeností v různých typech suburbánní zástavby a rezidenční stabilitou v zázemí Prahy.

Frekventovaným tématem ve výzkumu obytného prostředí je také studium rezidenční volby (*residential choice*). Rezidenční volba popisuje rezidenční chování prostřednictvím rozhodovacího procesu o přestěhování, jinými slovy lze říci, že rezidenční volba se zabývá faktory a objasňuje důvody, které ovlivnily výběr současného bydlení obyvatel. Mnoha studiemi bylo potvrzeno, že existuje silný vztah mezi rezidenční volbou a spokojeností, a podle Garlinga a Frimana (2002, cit. v Ge, Hokao 2006) a dalších lze rezidenční spokojenost dokonce považovat za přirozené kritérium, podle něhož lze posuzovat úspěšnost, resp. neúspěšnost, rezidenční volby, která pak může být důvodem pro přestěhování.

Rezidenční volba, resp. výběr bydlení a případná následná změna bydlení (přestěhování), resp. rezidenční mobilita, jsou ovlivněny celou řadou faktorů, jejichž významem a vlivem se zabývá mnoho autorů a studií. Mezi ty nejdůležitější faktory

patří ekonomické postavení domácnosti a fáze životního cyklu (Clark, Dieleman 1996). Důvody, proč se lidé v určitém okamžiku svého života stěhují, vysvětluje *koncept životního cyklu*. Jelikož na základě charakteristik, jako je věk, rodinný stav, počet dětí a jejich věk, je možné určit, v jaké fázi životního cyklu se jednotlivec či domácnost nachází. Každá fáze je přitom spojena s určitými životními událostmi, přijímanými rozhodnutími a typickými vzorci chování (Rossi 1980, Bourne 1981, Sunega, Čermák, Vajdová 2002). Je proto logické, že důležité mezníky v životě člověka, jako je například odchod z domácnosti rodičů, nástup do práce, změna zaměstnání, svatba, narození dětí, rozvod nebo odchod dětí z domova, jsou často doprovázeny změnami v potřebách a požadavcích na bydlení a ve vnímání a hodnocení rezidenčního prostředí obecně. Tyto důležité životní události tak pochopitelně ovlivňují pohyb lidí resp. domácností po dráze bydlení³.

Skutečnost, že rezidenční potřeby rodiny jsou silně spojeny s fází životního cyklu, ve které se rodina nachází, byla potvrzena již řadou studií. Například Wells a Gubar (1966) studovali vzájemný vztah konceptu životního cyklu a spotřebitelského chování, kde se zabývali i otázkou bydlení. Jejich segmentace obyvatel resp. domácností zohledňující koncept fáze životního cyklu, zahrnuje devět fází (viz rámeček 3).

Rámeček 3: Fáze životního cyklu podle Wellse a Gubara

1. mladí svobodní jednotlivci, kteří již nebydlí se svými rodiči (tzv. „YUPPIES“)
2. mladé seztané bezdětné páry (tzv. „DINKIES“)
3. mladé rodiny s jedním dítětem do 6 let věku (tzv. „ORCHIDS“)
4. rodiny s nezaopatřenými dětmi staršími než 6 let
5. starší seztané páry se závislými dětmi, které stále žijí u nich doma
6. starší seztané páry, jejichž děti již opustily domov
7. seztané páry v důchodovém věku, děti již opustily domov
8. bezdětný, ekonomicky aktivní jednotlivec, žijící sám
9. bezdětný jednotlivec v důchodovém věku, žijící sám (tzv. „COCOON“)

Zdroj: Wells, Gubar (1966), Sunega, Lux (2010).

Také McAuley a Nutty (1982) formulují závěry o rezidenčních preferencích na základě rezidenční mobility a migračního chování rodin v různých fázích životního cyklu. Během fáze, kdy rodiny vychovávají dítě, byla prokázána zřetelná touha rodin po dostatečně prostorném bydlení, zatímco domácnosti jednotlivců a obyvatel v důchodovém věku, potvrdily, že v pozdějších fázích životního cyklu se nároky na prostor snižují. Rozdíly v rezidenčních preferencích v jednotlivých obdobích života jsou

³ Dráha bydlení (*housing pathway* nebo *housing career*) je definována jako posloupnost obydlí, která jednotlivec obývá v průběhu svého života (Kendig 1990, cit. v Sunega, Čermák, Vajdová 2002).

patrné také z měnících se nároků na blízkost občanské vybavenosti (škol, parků, zdravotních zařízení atd.), vzdálenost od centra nebo na koncentraci pracovních příležitostí. Hodnocením rezidenčního prostředí vybrané skupiny obyvatel se v nedávné době zabývaly také například Temelová, Dvořáková a Slezáková (2010). Ve studii, která se zaměřuje na seniory, jejichž společnou charakteristikou je především stejná fáze životního cyklu, hodnotí autorky kvalitu rezidenčního prostředí a rezidenční spokojenost obyvatel v proměňujících se čtvrtích Prahy. Lze tedy shrnout, že dosavadní výzkum poskytuje jasné důkazy o tom, že životní cyklus a rezidenční preference spolu souvisejí (Wells, Gubar 1966, McAuley, Nutty 1982, Clark, Dielman 1996).

Fáze životního cyklu a ekonomické postavení domácnosti jsou tradičními faktory, ovlivňujícími výběr bydlení. V poslední době však přibývá studií, které poukazují na to, že výběr bydlení v sobě odráží také preferovaný životní styl různých skupin obyvatel, jelikož lze předpokládat, že různé skupiny rezidentů využívají město různým způsobem a odlišují se v tom, jak vnímají a hodnotí vlastnosti obytných čtvrtí (Garling, Firman 2002, cit. v Ge, Hokao 2006). Tyto rozdílnosti vyplývající z odlišného životního stylu obyvatel jsou považovány za základ různorodosti rezidenčních preferencí a je také logické, že stupeň rezidenční spokojenosti závisí na tom, v jakém rozsahu bydlení umožňuje uplatňování preferovaného životního stylu (Ge, Hokao 2006).

Lze tedy říci, že ve způsobu bydlení obyvatel se odráží jejich postavení ve společnosti a vše, co to zahrnuje, to znamená mimo jiné také jejich životní styl. Tento vztah mezi obyvateli a jejich bydlištěm se Ge a Hokao (2006) snažili objasnit pomocí konceptu rezidenčních stylů (*concept of residential lifestyles*) a to zejména z hlediska interakce mezi rezidenční volbou, rezidenčními preferencemi, rezidenční spokojeností a životním stylem. Rezidenční styl definují jako způsob života související s bydlením a spotřebou času, prostoru a peněz. Struktura a komponenty rezidenčního stylu jsou komplexní a s množstvím ovlivňujících faktorů. Komplikovanost vlivů, které působí na rezidenční preference, vhodně vyjádřil již např. Jonge (1957, cit. v Musil 1971: 146), který shrnul, že „postoje a preference lidí, pokud jde o bydlení, jsou ovlivněny jejich životním stylem, který je mezi jiným podmíněn velikostí jejich bydliště (velké město/malé město/venkov), místem jejich původu, skladbou rodiny, fází rodinného vývoje, povoláním hlavy rodiny, příjmem a sociálním statusem“.

Základem konceptu rezidenčních stylů (Ge, Hokao 2006) je šest dimenzí, které jsou také chápány jako tři vzájemně oboustranné dvojice: individualita a společenství,

subjektivita a objektivita, současnost a ideál (obr. 3). V souvislosti s utvářením rezidenčního stylu je individualita chápána jako osobní způsob života, ovlivněný strukturou domácnosti, životními podmínkami, příjmem, věkem a ostatními osobními atributy. Dimenze společenství zahrnuje sociální, ekonomické, technické a přírodní prostředí. Subjektivita se dělí na takové faktory jako životní filozofie, žebříček hodnot, estetika, a pohled na svět. Objektivita souvisí s rezidenčním chováním v kontextu se spotřebou času, prostoru a peněz. Současnost je vyjádřena pomocí každodenního rezidenčního chování, přemísťováním, výběrem bydlení a rekonstrukcí bydlení. Dimenze ideálů zahrnuje cíle, vize, plány a preference obyvatel pro ideální bydlení. Koncept rezidenčních stylů je komplexní, multidimenzionální a s množstvím ovlivňujících faktorů, které ho spoluutvářejí. Proto je logické, že při identifikaci a studiu různých stylů bydlení je nutné uvažovat různé vědní obory a celou řadu dílčích disciplín, což jen potvrzuje potřebu interdisciplinárního přístupu ve výzkumu bydlení (viz obr. 3).

Autoři Ge a Hokao se ve svém příspěvku (2006) zaměřili na studium městských rezidenčních stylů především z pohledu dimenzí současnosti, ideálu, subjektivity a individuality. Současnost studovali pomocí hlavních základních faktorů rezidenční volby, podle kterých si rezidenti vybírali současný typ bydlení. Ideály jsou zkoumány jako rezidenční preference, subjektivita je vyjádřena hodnocením rezidenční spokojenosti a individualita byla zkoumána pomocí analýzy individuálních osobních charakteristik. Hlavním cílem byla identifikace hlavních faktorů, ovlivňujících rezidenční volbu a rezidenční preference a podchycení vztahu mezi rezidenčními preferencemi a rezidenční volbou a rezidenční spokojeností. Výzkum byl založen na statistické analýze dat z dotazníkového šetření, které zjišťovalo osobní charakteristiky respondentů⁴, faktory ovlivňující výběr současného typu bydlení⁵ (rezidenční volba), spokojenost s rezidenčním prostředím⁶ a rezidenční preference⁷. Na základě významnosti jednotlivých skupin faktorů při formování rezidenčního stylu obyvatel byly výzkumem identifikovány tři rezidenční preferenční vzorce – pragmatický (lidé

⁴ Věk, pohlaví, povolání, struktura domácnosti, zájmy, dobu, po kterou bydlí v současném typu bydlení atd.

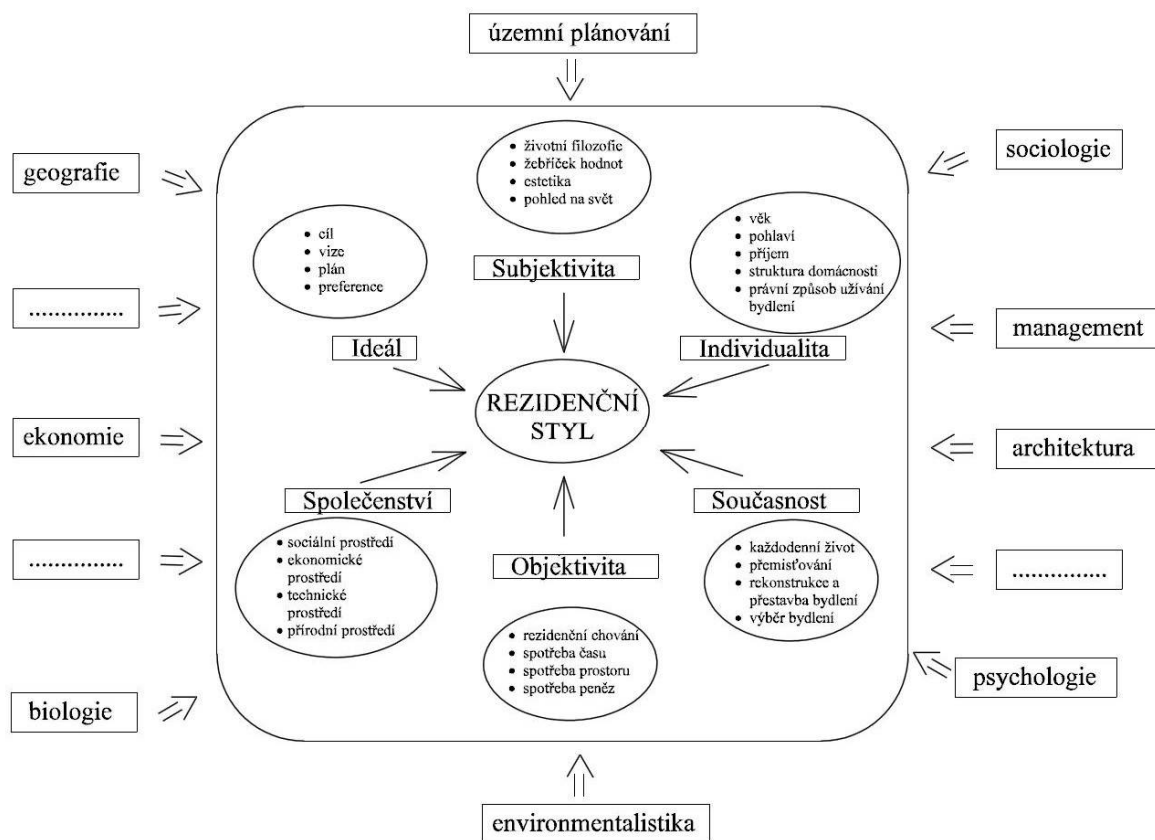
⁵ Pět skupiny faktorů: 1; kvalita bydlení (typ domu, počet místností, plocha bytu, zahrada atd.), 2; bezpečnost a komfort (kriminalita, čistota ovzduší, hlučnost, zápach, přírodní atraktivita), 3; občanská vybavenost (doprava, nakupování, sociální zařízení), 4; zábava (možnost volnočasových aktivit), 5; (geografické podmínky (nadmořská výška, orientace dle světových stran atd.).

⁶ Z hlediska: bezpečnosti, zdraví, pohodlí, společenské komunity.

⁷ Z hlediska: spotřeby času, prostoru, peněz, sociálních kontaktů.

pracovně vytížení, preferující městský způsob bydlení a pohodlí), naturalistický (lidé s vysokými nároky na kvalitu rezidenčního prostředí a jeho přírodní atraktivitu) a společenský (lidé vyhledávající společenské aktivity a kvalitní mezilidské vztahy v místě bydliště).

Obr. 3: Koncept rezidenčních stylů



Zdroj: upraveno podle Ge, Hokao (2006).

Ge a Hokao (2006) potvrdili existenci vzájemných vztahů mezi rezidenčními preferencemi, rezidenční spokojeností a především rezidenční volbou. V rámci konceptu rezidenčních stylů prokázali, že rezidenční volba je silně ovlivněna rezidenčními preferencemi, neboli že zvolený typ současného bydlení je závislý na rezidenčních preferencích. Proto si lidé, podle autorů konceptu, vybírají rezidenční prostředí a typ bydlení tak, aby maximálně uspokojili své preference. V návaznosti na následující část diplomové práce lze tedy výsledky analýzy autorů interpretovat, že v ideálním případě zvolený typ bydlení odpovídá preferovanému typu bydlení. Proto je možné považovat zvolený přístup k hodnocení rezidenčních preferencí v empirické části této práce, i když s určitými omezeními (viz výše Hoshino 2011), za oprávněný.

3 Zdroje dat a metodika výzkumu

V následujícím textu této kapitoly jsou uvedeny zdroje dat a metody, které byly v předkládané diplomové práci použity. Nejprve popisují postup při zpracování statistických dat a při výběru reprezentativního vzorku nových rezidenčních lokalit ve sledovaném území a jejich obyvatel. V další části kapitoly se věnuji využití metody případové studie a způsobu realizace terénního šetření ve vybraných lokalitách.

3.1 Zdroje dat

Základem diplomové práce je analýza statistických dat, přičemž byly využity tři základní datové soubory. Pro první část empirického výzkumu, zabývající se hodnocením nové rezidenční výstavby v Praze v letech 2000-2009 (kapitola 4), byl využit především interní soubor dat o dokončených bytech v Praze ve sledovaném období poskytnutý Českým statistickým úřadem (dále jen ČSÚ) (ČSÚ 2011a). Tento datový soubor obsahuje informace o všech dokončených bytech v Praze, které jsou průběžně sledovány ČSÚ prostřednictvím tzv. hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu. V databázi jsou evidovány informace o jednotlivých budovách a v nich dokončených bytech, které jsou popsány dále v rámci postupu při zpracovávání statistických dat. Některé ze zjišťovaných údajů (např. cena bytu) jsou velmi důvěrné, a proto nebyly v databázi, kterou jsem získala z oddělení statistiky stavebnictví a bytové výstavby ČSÚ, zahrnuty.

Dalším zdrojem informací byl datový soubor z Registru sčítacích obvodů a budov (ČSÚ 2010a). Registr sčítacích obvodů a budov (dále RSO) je jedním ze zdrojů určených pro vytvoření jednotného datového základu pro založení jednotného registru územních identifikací, adres a nemovitostí pro Českou republiku (ČSÚ 2011c). RSO eviduje soustavu územních prvků a územně evidenčních jednotek, která podchycuje územní, správní, sídelní a statistické struktury, představuje tedy hierarchicky uspořádanou soustavu objektů, která zachycuje jejich vzájemné vazby a změny v obsahu, čase a prostoru⁸. V registru jsou shromažďovány údaje o jednotlivých budovách a bytech. Jedná se o komplexní identifikační údaje, doby platnosti a technické

⁸ Pro účely RSO tvoří soustavu územních prvků: oblast, kraj, okres, obec, městský obvod, resp. městská část, základní územní jednotka, katastrální území, územně technická jednotka, základní sídelní jednotka, statistický obvod a parcela. Soustavu územně evidenčních jednotek pak představuje část obce, ulice a ostatní veřejná prostranství.

parametry budov či bytů (ČSÚ 2009). Během zpracovávání práce se ukázalo, že databáze z RSO je neúplná a tudíž proto do značné míry nespolehlivá, jak na to upozorňuje ve své diplomové práci také Vyhnánková (2009). Kromě statistických údajů o dokončených domech a bytech jsou však součástí registru také adresy budov s plnohodnotnou územní identifikací (tzn. včetně přesného souřadnicového vyjádření) (ČSÚ 2009). Tato prostorová informace o poloze budov a bytů tudíž umožňuje práci s tímto datovým souborem v prostředí geografického informačního systému. Díky společným atributům (kód katastrálního území, kód obce, číslo parcely), které jsou obsaženy jak v databázi RSO, tak v souboru o dokončených bytech, bylo možné obě databáze propojit, a tak odstranit jejich nedostatky. Právě tato prostorová informace byla klíčová pro umožnění zobrazení výsledků analýzy bytové výstavby a napomohla také při identifikaci nových rezidenčních lokalit.

Druhá část empirického výzkumu (kapitola 5), se zabývá hodnocením struktury obyvatel ve vybraných rezidenčních lokalitách a má podobu případových studií. Pro analýzu socioekonomických a demografických charakteristik rezidentů zde byly využity údaje o obyvatelích ze souboru migračních dat za příslušné urbanistické obvody ve sledovaném období (ČSÚ 2010b). Tato část práce je navíc doplněna o data a informace zjišťované pomocí terénního šetření ve vybraných lokalitách.

3.2 Metodický postup zpracování statistických dat

Čtvrtá kapitola, kde je hodnocena nová rezidenční výstavba v Praze vychází z analýzy statistických dat za dokončené byty v Praze v letech 2000-2009 (ČSÚ 2011a). Databáze, kterou jsem měla k dispozici, obsahuje tyto tři skupiny údajů⁹: územně-identifikační údaje, základní údaje a technické parametry budov a základní údaje o bytech dokončených v nové či stávající budově. Vzhledem k tomu, že cílem práce je hodnotit pouze novou rezidenční výstavbu, bylo nutné před použitím tohoto souboru provést základní selekci dat, tak aby vyhovovala požadavkům vyplývajících z cílů práce. Nejprve jsem proto vytřídila data o dokončených bytech podle charakteru budovy, ve

⁹ Územně identifikační údaje: název a kód okresu, název a kód obce, název a kód části obce, název a kód katastrálního území, číslo sčítacího obvodu, název ulice, číslo popisné a orientační, číslo parcely; základní údaje technické parametry budov: typ vlastníka, měsíc a rok povolení a dokončení budovy, plocha stavebního pozemku, zastavěná plocha budovy, počet dokončených bytů v budově, počet podlaží, charakter budovy; základní údaje o bytech dokončených v nové či stávající budově: počet a obytná plocha jednotlivých typů bytů (garsoniéry, jednopokojové vč. dvougardonier, dvoupokojové, třípokojové, čtyřpokojové, pěti a více pokojové).

kteře byly dokončeny tak, aby v souboru byla zahrnuta pouze nová rezidenční výstavba. Vyloučeny byly tedy byty vzniklé nástavbou, přístavbou či jinou stavební úpravou stávajících rodinných a bytových domů a dále byty vzniklé v rámci domů s pečovatelskou službou a podobných zařízení. Naopak do nové rezidenční výstavby byly zahrnuty byty vzniklé stavební úpravou stávajícího nebytového prostoru. Důvodem byla snaha zachytit také nové formy bydlení, které vznikají revitalizací původně nebytových většinou průmyslových areálů. Za novou rezidenční výstavbu považují byty dokončené v období let 2000-2009. Počty dokončených bytů v jednotlivých letech podle charakteru budovy uvádí tabulka 1.

Tab. 1: Dokončené byty podle charakteru budovy v Praze v letech 2000-2009

Počet dokončených bytů podle charakteru budovy v Praze v letech 2000-2009											
Charakter budovy	rok										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2000-2009
1	430	461	492	479	618	482	426	607	663	450	5 108
2	46	46	54	74	103	32	47	72	137	70	681
3	71	109	254	255	161	79	98	166	206	28	1 427
4	123	121	80	97	77	68	51	69	52	37	775
5	1 660	1 689	2 236	2 872	4 156	5 072	3 542	7 908	4 520	5 926	39 581
6	571	474	493	513	694	462	611	425	650	476	5 369
7	0	12	31	57	0	57	0	45	39	0	241
8	24	16	200	11	32	294	358	92	31	185	1 243
9	668	282	110	55	79	-	-	-	-	-	1 194
neurčeno	0	0	0	0	0	18	53	38	30	225	364
CELKEM	3 593	3 210	3 950	4 413	5 920	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	55 983

Zdroj: ČSÚ (2011a).

Poznámka: charakter budovy: 1 (nový samostatný rodinný dům), 2 (nový rodinný dvoj dům), 3 (nový řadový rodinný dům), 4 (nástavba, přístavba, stavební úprava (vestavba) všech typů stávajících rodinných domů), 5 (nový bytový dům), 6 (nástavba, přístavba, stavební úprava (vestavba) stávajícího bytového domu), 7 (nový dům s pečovatelskou službou a domov-penzión vč. NPV k nim, byty, které budou sloužit jako byty v domovech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech a které vznikly rekonstrukcí nebytových prostor), 8 (nový byt, získaný stavební úpravou stávajícího nebytového prostoru; do roku 2004 - nový byt ve stávající nebytové stavbě (budově), včetně nových bytů v polyfunkčních domech + NPV k nim), 9 (nový byt, získaný stavební úpravou stávajícího nebytového prostoru).

Na základě této selekce vznikl soubor dat o dokončených bytech v Praze v letech 2000-2009, který zahrnuje pouze byty dokončené v nových rodinných domech, nových bytových domech, byty vzniklé revitalizací a byty u nichž charakter budovy, ve které byly dokončeny, nebyl uveden. Takto definovanou novou rezidenční výstavbu, resp. počty těchto vybraných dokončených bytů shrnuje tabulka 2. Při srovnání rozdílu počtu všech dokončených bytů (55 983) a počtu bytů dokončených v rámci nové výstavby (49 598) (viz tabulka 1 a 2) lze shrnout, že díky této selekci bylo vyloučeno

6 385 bytů, které představují 11,4 % všech dokončených bytů v Praze ve sledovaném období.

Tab. 2: Nová bytová výstavba v Praze podle charakteru budovy

Nová bytová výstavba v Praze v letech 2000-2009	
Charakter budovy	počet dokončených bytů
RD	7 216
BD	39 581
revitalizace	2 437
neurčeno	364
CELKEM	49 598

Zdroj: ČSÚ (2011a).

Poznámka: RD = rodinný dům, BD = bytový dům, revitalizace = původně nebytový prostor.

Identifikace nových rezidenčních lokalit

V diplomové práci hodnotím novou bytovou výstavbu a nové rezidenční lokality na území Prahy v letech 2000-2009. Za novou rezidenční lokalitu považuji kompaktní seskupení bytových či rodinných domů nebo jejich kombinaci, které na sebe těsně navazují a tvoří tak jeden rezidenční celek. Takových rezidenčních lokalit však vzniklo během sledovaného období v Praze velké množství. Proto bylo nutné vybírat lokality podle určitých stanovených pravidel tak, aby byla zachována určitá reprezentativnost souboru vybraných lokalit. Při identifikaci jednotlivých lokalit tak bylo nutné respektovat jednak zjištěné prostorové rozložení nové bytové výstavby na území Prahy podle jednotlivých městských zón, a dále strukturu nového bytového fondu podle charakteru výstavby (viz kapitola 4).

K identifikaci lokalit jsem využila soubor dokončených bytů v rámci nové rezidenční výstavby, tak jak byla definována v předchozím textu (viz tabulka 2). Z tohoto datového souboru jsem nejdříve vypočítala podíl bytů dokončených v rodinných a bytových domech a v rámci revitalizace.

Dále jsem pomocí prostorové zónace Prahy podle Ouředníčka a kol. (2011) určila počet a podíl dokončených bytů v jednotlivých zónách města¹⁰. Na základě těchto výpočtů

¹⁰ Ouředníček a kol. (2011) vymezují tyto čtyři koncentrické zóny: historické jádro města, vnitřní město, vnější město a periferii. Při tvorbě koncentrických zón vycházejí primárně z úrovně urbanistických obvodů a jako hlavní kritérium při vymezení používají historické rozšiřování města a skladebnost na základě katastrálních území, která představovala v minulosti samostatné obce přičleňované k Praze (viz příloha 2).

jsem pak určila odpovídající počet jednotlivých typů rezidenčních lokalit tak, aby reprezentovaly proporčně podíl vzniklých bytů v jednotlivých zónách města.

V důsledku omezené spolehlivosti databáze RSO nebylo možné určit konkrétní nové rezidenční lokality pouze na základě územní koncentrace znázorněné pomocí mapy (viz obr. 4), ale bylo nezbytné výsledky předchozí analýzy bytové výstavby na území Prahy kombinovat s několika dalšími metodami. K identifikaci konkrétní rezidenčních lokalit, resp. developerských projektů byla využita především databáze dokončených bytů (ČSÚ 2011a), která umožnila nejdříve provést identifikaci urbanistických obvodů v jednotlivých zónách města podle nejvyššího počtu v nich dokončených bytů za sledované období, a vytvořila jsem tak seznam základních sídelních jednotek, resp. urbanistických obvodů podle pořadí v počtu dokončených bytů ve sledovaném období. Do tohoto seznamu byly zahrnuty jen urbanistické obvody s minimálně 100 dokončenými byty. Tuto podmínku splňovalo 125 urbanistických obvodů. V dalším kroku bylo nutné vyloučit urbanistické obvody, ve kterých byla výstavba bytů rozptýlena, a tudíž zde nevznikly kompaktní rezidenční lokality. Z tohoto důvodu bylo nezbytné pracovat s postupně upravovanou databází o dokončených bytech ještě ve větším územním detailu. Urbanistické obvody s nejvyšším počtem dokončených bytů proto byly kontrolovány až na úroveň jednotlivých domů v rámci sčítacích obvodů. Současně byl tento postup doplňován porovnáním mapových výstupů dostupných na serveru www.mapy.cz a v dynamické aplikaci iRSO (<http://registry.czso.cz>). Celkem bylo vymezeno 64 lokalit nové rezidenční výstavby, přičemž 60 z nich na základě odpovídajícího podílu podle struktury a lokalizace nově vzniklého bytového fondu ve sledovaném období. Čtyři lokality byly k seznamu dodány jako příklady specifických typů nových rezidenčních oblastí.

Analýza migračních dat

Pátá kapitola se zabývá hodnocením nových rezidenčních lokalit s důrazem na hodnocení struktury jejich obyvatel. Základním zdrojem dat pro tuto analýzu byla databáze migrace v letech 1996-2009 (ČSÚ 2010b). Soubor dat o stěhování (resp. o změně trvalého bydliště) obsahuje informace o přistěhovalých a vystěhovalých osobách. Pro účely statistiky jsou migranti charakterizováni věkem, pohlavím, rodinným stavem, státním občanstvím, vzděláním, samotná migrace je určena datem

stěhování, předchozím a novým bydlištěm a důvodem stěhování¹¹. Databáze migrace eviduje tyto informace o stěhování a migrantech na úrovni urbanistických obvodů (mimo Prahu za obce).

V průběhu sledovaného období došlo ke změně metodiky evidence migrantů – od roku 2001 jsou do databáze o stěhování nově započítáváni cizinci s pobytem na základě víza přesahujícího platnost 90 dní a ti, kteří získali azyl. Změna metodiky poskytuje sice zajímavé informace o počtu a struktuře migračních proudů cizinců, ale zároveň komplikuje plošné využití této databáze. Charakteristiky migrantů (viz výše) nejsou totiž u cizinců evidovány ve všech případech a databáze se tak stává neúplnou a méně spolehlivou. O metodických problémech migrační statistiky podrobněji píše např. Holá (2005). V práci jsem se snažila o eliminaci těchto nepřesností, pokud to bylo možné (např. pomocí časového údaje o datu přistěhování a datu narození jednotlivých migrantů jsem individuálně dopočítala jejich věk, který v databázi nebyl vždy uveden). Vliv této metodické změny je také nutné uvažovat při interpretaci výsledků v empirické části práce.

Za obyvatele nových rezidenčních lokalit v Praze jsou považováni tedy přistěhovalí zachycení v migrační statistice příslušného urbanistického obvodu, ve kterém se nacházela rezidenční lokalita. Pro podchycení příslušného souboru přistěhovalých obyvatel bylo třeba identifikovat odpovídající migrační proud a to pomocí informací o datu výstavby a počtu dokončených bytů. Nová rezidenční výstavba a migrační proudy byly znázorněny pomocí grafů (viz kapitola 5) a na základě zřetelných výkyvů v počtu přistěhovalých a dokončených bytů, byli identifikováni obyvatelé, kteří se do příslušného urbanistického obvodu, resp. nové rezidenční lokality, ve sledovaném období přistěhovali. Takto definovaný soubor obyvatel samozřejmě nezachytí všechny obyvatele lokalit a současně může obsahovat i obyvatele, kteří se přistěhovali do daného urbanistického obvodu, ale nikoli do sledované rezidenční lokality. Zároveň je třeba vyvarovat se chybné interpretace výsledků, které mohou být důsledkem metodické změny využívané databáze. Důležitou, leč neovlivnitelnou roli hraje i časový interval, v němž se lidé v lokalitě postupně přihlašují k trvalému pobytu. Možných nepřesností jsem si vědoma a pomocí následujících opatření jsem se je i jejich důsledky snažila v práci minimalizovat.

¹¹ Charakteristiky vzdělání a důvod stěhování byly zjišťovány do roku 2004.

Pro omezení chyb v identifikaci obyvatel rezidenčních lokalit jsem záměrně vybírala urbanistické obvody, kde ve sledovaném období vznikla pouze jedna rezidenční lokalita a to minimálně s 200 byty, aby proud přistěhovalých mohl být identifikován poměrně jednoznačně. Pro případové studie jsem zvolila lokality vzniklé v první polovině sledovaného období, protože bylo nutné počítat s určitým časovým zpožděním, se kterým se do nově dokončených bytů obyvatelé stěhovali, zároveň bylo možné využít plný potenciál migračních dat v podobě údajů o vzdělání. Jelikož intenzita osidlování nových lokalit je různá, nebylo pro identifikaci odpovídajícího časového období zvoleno žádné univerzální pravidlo (např. v podobě určitého časového úseku po dokončení výstavby). Určování proudu přistěhovalých bylo prováděno pro každou lokalitu individuálně expertním odhadem. V práci je tedy počítáno s jistým procentem nepřesnosti/chybovosti, protože jsem si vědoma, že pomocí dostupných statistických dat z databáze migrace nelze zjistit přesné informace o tak malých územních celcích, jako jsou jednotlivé rezidenční lokality. Nicméně se jedná pravděpodobně o jediný možný zdroj statistických dat pro zjištění potřebných informací (mimo dotazníkového šetření), který lze s vědomím výše uvedených omezení vhodně využít v takto zaměřené odborné práci.

Vzhledem k uvedeným metodickým problémům nebylo vhodné hodnotit strukturu obyvatel ve všech identifikovaných nových rezidenčních lokalitách. Proto pro analýzu struktury obyvatel nových rezidenčních lokalit bylo vybráno pět typově odlišných lokalit jako zástupců nové rezidenční výstavby v Praze, což umožnilo i podstatně hlubší analýzu, než by tomu bylo v případě sledování velkého souboru lokalit.

3.3 Metoda případové studie

Pro hodnocení struktury obyvatel rezidenčních lokalit jsem zvolila metodu případových studií, která umožňuje detailnější sledování a hodnocení studovaných jevů v území. Analýzu statistických dat u pěti sledovaných lokalit jsem doplnila údaji získanými terénním šetřením.

Při výběru rezidenčních lokalit pro případové studie jsem zohledňovala jednak typ zástavby a bydlení, který lokalita nabízí (zda se jedná o rodinné, bytové domy nebo byty vzniklé revitalizací) a také polohu v rámci města (podle jednotlivých zón města). Cílem bylo zvolit co možná nejvíce odlišné lokality, protože lze předpokládat, že

struktura obyvatel v typově různých lokalitách se bude lišit. Proto jsem vybrala následující lokality¹²: (1) Albertov, jako atypický zástupce nově vzniklých rezidenčních lokalit, kde je bydlení nabízeno formou pronájmu, nikoli prodeje, jako ve většině současných nových rezidenčních projektů, a zároveň se jedná o uzavřenou lokalitu (tzv. *gated community*); (2) Palmovka, kde vznikly jedny z prvních loftových bytů¹³ v Praze, reprezentující specifický druh bydlení v centru města; (3) Velká skála, kde na konci 90. let vznikl jeden z nejrozsáhlejších rezidenčních projektů na hranici vnitřní a vnější Prahy; (4) Černý Most, který má představovat zástupce klasického sídlištního způsobu bydlení, i když v moderní podobě; (5) Satalice jako zástupce bydlení v rodinném domě na městské periferii, která představuje velmi podobný typ bydlení jako v suburbánní zóně v zázemí města. Podkladem pro výběr těchto lokalit byl soubor největších nových rezidenčních lokalit, který je výstupem zmapování nové rezidenční výstavby na území Prahy v letech 2000-2009 (viz kapitola 4).

V rámci terénního šetření ve vybraných lokalitách byly zjišťovány údaje, jež napomáhají dokreslit charakter lokalit a které lze rozdělit do tří tematických skupin (základní údaje a charakteristika, občanská vybavenost, veřejné prostory). Základní údaje a charakteristika rezidenční lokality zahrnují údaje o velikosti lokality (počet budov, bytů), obsažených funkcích, charakteru zástavby a urbanistickém řešení. V rámci tematické skupiny o občanské vybavenosti byly zjišťovány informace o dostupnosti městské hromadné dopravy (dále MHD) a základních služeb, jejichž přítomnost či nepřítomnost v místě bydliště ovlivňuje každodenní život obyvatel. Poslední skupina údajů popisuje typ a stav dostupných veřejných prostorů a celkové fyzické prostředí ve vybraných rezidenčních lokalitách. Během terénního šetření jsem se zajímala jak o veřejné prostory realizované v rámci výstavby jednotlivých rezidenčních projektů, tak o veřejné prostory a přírodní atraktivitu v nejbližším okolí lokalit (cca do 10 minut chůze). Terénní šetření proběhlo na přelomu února a března

¹² Jako lokality pro případové studie byly vybírány urbanistické obvody, ve kterých vznikly nové rezidenční lokality. Pro zjednodušení jsou názvy některých urbanistických obvodů upraveny, přesné názvy urbanistických obvodů, které byly vybrány, jsou: (1) Albertov, (2) Na Palmovce, (3) Velká skála, (4), Černý Most II-západ, (5) Satalice.

¹³ Lofty představují nový styl bydlení (resp. byty vzniklé rekonstrukcí industriálních objektů), který se začal rozvíjet na přelomu 60. a 70. let minulého století v tradičních industriálních městech v USA a západní Evropě (Zukin 1982b).

2011 a přesný výčet údajů zjišťovaných během terénního průzkumu shrnuje protokol pro záznam terénního šetření (příloha 3)¹⁴.

Doplňkovou metodu v rámci terénního šetření byly rozhovory s rezidenty ve vybraných lokalitách. Jednalo se o typově stejné okruhy otázek, ale jejich struktura a pořadí nebyly striktně dodržovány, protože cílem nebylo vést řízené rozhovory. Získané informace jsem využila pouze pro doplnění informací, které nelze zjistit nebo vypožorovat.

¹⁴ Protokol pro záznam terénního šetření byl upraven pro účely diplomové práce na základě pilotáže, která proběhla v lednu 2011, podle návrhu terénního šetření k projektu URRlab pro firmu Skanska.

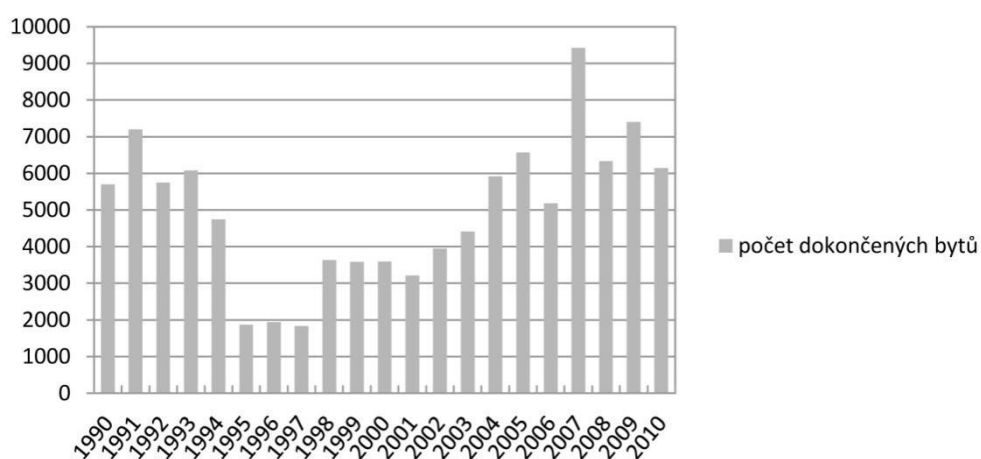
4 Rezidenční výstavba v Praze v letech 2000-2009

Předmětem této kapitoly je analýza nové rezidenční výstavby v Praze po roce 2000. Hodnocen je především objem výstavby, její charakter a rozmístění na území hlavního města, a to s cílem následně identifikovat nejvýznamnější nové rezidenční lokality a poznat rozmístění různých typů bydlení na území Prahy ve sledovaném období.

4.1 Vývoj rezidenční výstavby v Praze po roce 2000

Je zřejmé, že bytová výstavba v Praze po roce 2000 je podmíněna předešlým vývojem rezidenční výstavby v hlavním městě, a proto je vhodné se nejprve ve stručnosti zmínit o rozvoji bytové výstavby v předešlých letech. Změna politického režimu v České republice po roce 1989 a následné transformační procesy a socioekonomické změny se projeví také v oblasti bytové výstavby. Období 90. let minulého století je obecně charakterizováno výrazným poklesem počtu dokončených bytů, a to především od druhé poloviny 90. let (Železný 2005, Zelendová 2006). V důsledku dokončování některých panelových sídlišť, jejichž výstavba byla započata ještě v rámci komplexní bytové výstavby (např. Černý Most, Nové Butovice), nebyl pokles až do roku 1995 tak razantní (graf 1).

Graf 1: Vývoj počtu dokončených bytů v Praze v letech 1990-2010



Zdroj: ČSÚ (1991-2009, 2011a, 2011b).

Výrazný vliv na pokles bytové výstavby po roce 1990 měla institucionální opatření, jež provázela ukončení centrálně plánované ekonomiky. Stát razantně snížil finanční spoluúčast na bytové výstavbě a také chyběly nástroje pro efektivní územní plánování

(Sýkora 2001), v důsledku čehož se projevil pokles počtu dokončených bytů v letech 1995-1997 pod hranici 2 000 bytů ročně. V tomto období dosahují počty o dokončených bytech v Praze vůbec nejnižších hodnot v celém dosavadním post-transformačním období (viz graf 1).

Období po roce 2000 se vyznačuje poměrně plynulým růstem počtu dokončených bytů, které přerušil náhlý výkyv v roce 2006, jenž byl následně v roce 2007 vystřídán opět prudkým nárůstem. Příčinnou opětovného růstu byla podle všeho změna sazby DPH u stavebních prací, která byla od 1.1. 2008 navýšena z 5 % na 19 % (Realitní zpravodaj 2006). V souvislosti s touto změnou byl v roce 2007, před navýšením DPH, dokončen zatím nejvyšší počet bytů (9 422) od ukončení komplexní bytové výstavby. V následujícím období došlo v souvislosti s celosvětovou ekonomickou krizí k očekávanému poklesu, který tak ukončil několikaleté období růstu. Podle všeho však nebyl dopad ekonomické krize na rezidenční výstavbu v Praze tak razantní, jelikož počet dokončených bytů v závěru poslední dekády přesáhl hranici 7 tisíc bytů (v roce 2009). V roce 2010 došlo opět k předpokládanému poklesu. Podobné výkyvy lze očekávat i v nastávajícím období, kdy opět dojde ke změnám sazby DPH (Bíma 2011, Stavební fórum 2011). Předpokládaný pokles bytové výstavby v nejbližších letech pravděpodobně sníží počet dokončených bytů na hranici kolem 5 – 6 tisíc bytů ročně (ÚRM 2010).

Z hlediska struktury charakteru budov u nově dokončených bytů není překvapivé, že většina nových bytů v rámci nové rezidenční výstavby¹⁵ v letech 2000-2010 vznikla výstavbou bytových domů (viz tabulka 3). Na začátku sledovaného období byl podíl takto vzniklých bytů nejnižší (necelých 60 % ze všech nově dokončených bytů). Po roce 2000 se však počet nových bytů v bytových domech začal postupně zvyšovat až na úroveň zhruba 80 %. Současně výrazně poklesl počet bytů vzniklých z původně nebytových prostor, a proto lze v grafu 2 pozorovat zřetelný nárůst podílu dokončených bytů v bytových domech na celkovém bytovém fondu. Na konci sledovaného období tvořil podíl bytů dokončených v bytových domech více jak 85 %, tedy většinu nové rezidenční výstavby, a je velmi pravděpodobné, že tento trend bude platný i v nadcházejícím období.

¹⁵ Pro účely předkládané práce byla nová rezidenční výstavba definována jako bytová výstavba v období 2000-2010 mimo byty vzniklé přestavbou či nástavbou stávajících bytů a byty dokončené v rámci domů s pečovatelskou službou a podobných zařízeních (viz metodická kapitola 3).

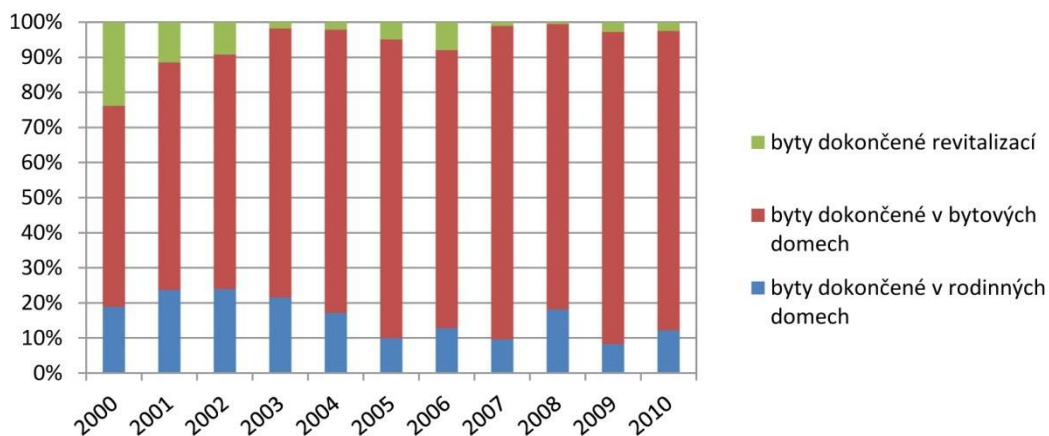
Tab. 3: Dokončené byty v rámci nové rezidenční výstavby podle charakteru budovy v Praze v letech 2000-2010

Charakter budovy	rok											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2000-2010
RD	547	616	800	808	882	593	571	845	1006	548	666	7882
BD	1660	1689	2236	2872	4156	5072	3542	7908	4520	5926	4675	44256
revitalizace	692	298	310	66	111	294	358	92	31	185	138	2575
neurčeno*	0	0	0	0	0	18	53	38	30	225	18	382
CELKEM	2899	2603	3346	3746	5149	5977	4524	8883	5587	6884	6133	55731

Zdroj: ČSÚ (2011a, 2011b).

Poznámka: RD = rodinný dům, BD = bytový dům, revitalizace = původně nebytový prostor; * byty, které nelze třídit podle charakteru budovy (0,7 % všech dokončených bytů) jsou v dalším hodnocení zanedbávány.

Graf 2: Podíl dokončených bytů v rámci nové rezidenční výstavby podle charakteru budovy v Praze v letech 2000-2010



Zdroj: ČSÚ (2011a, 2011b).

Zajímavý je vývoj podílu bytů dokončených v rámci přestavby původně nebytových prostor na celkovém bytovém fondu. Takto vzniklé byty jsou v diplomové práci řazeny do skupiny bytů vzniklých revitalizací. Revitalizace původně nebytových prostor ve městě nejčastěji představuje přestavbu nevyužívaných zchátralých průmyslových areálů (tzv. brownfields), které jsou však většinou umístěné v lukrativních částech města (nejčastěji ve vnitřní a vnější zóně), což je také jejich největší devíza. V roce 2000 bylo v rámci revitalizace dokončeno téměř 25 % nových bytů a ještě v následujících dvou letech takto vzniklo okolo 10 % bytů. Od roku 2003 však podíl bytů vzniklých z původně nebytových prostor značně poklesl (s výjimkou roku 2006, kdy došlo opět k mírnému nárůstu takto vzniklých bytů) (viz tab. 3, graf 2). Domnívám se, že důvodem poklesu může být proměna investičních záměrů developerských společností a soukromých investorů, které dnes realizují většinu bytové výstavby v Praze,

podmíněných mj. „vyčerpáním“ nejvhodnějších pražských lokalit pro revitalizaci. Pro tyto podnikatelské subjekty je jistě výhodnější náročnou a finančně nákladnou přestavbu a revitalizaci brownfields směřovat ke komerčnímu využití a rezidenční funkce v takovýchto projektech tvoří většinou pouze zanedbatelný podíl (např. obchodní centrum Nový Smíchov). Současně lze také předpokládat, že developerské společnosti a investoři se v oblasti bytové výstavby zaměřují primárně na projekty, jež nabízejí bydlení odpovídající většinové poptávce obyvatel. Byty vzniklé revitalizací původně industriálních objektů (tzv. lofty) představují totiž poměrně specifické zboží, které je určeno také specifické a úzké skupině uživatelů.

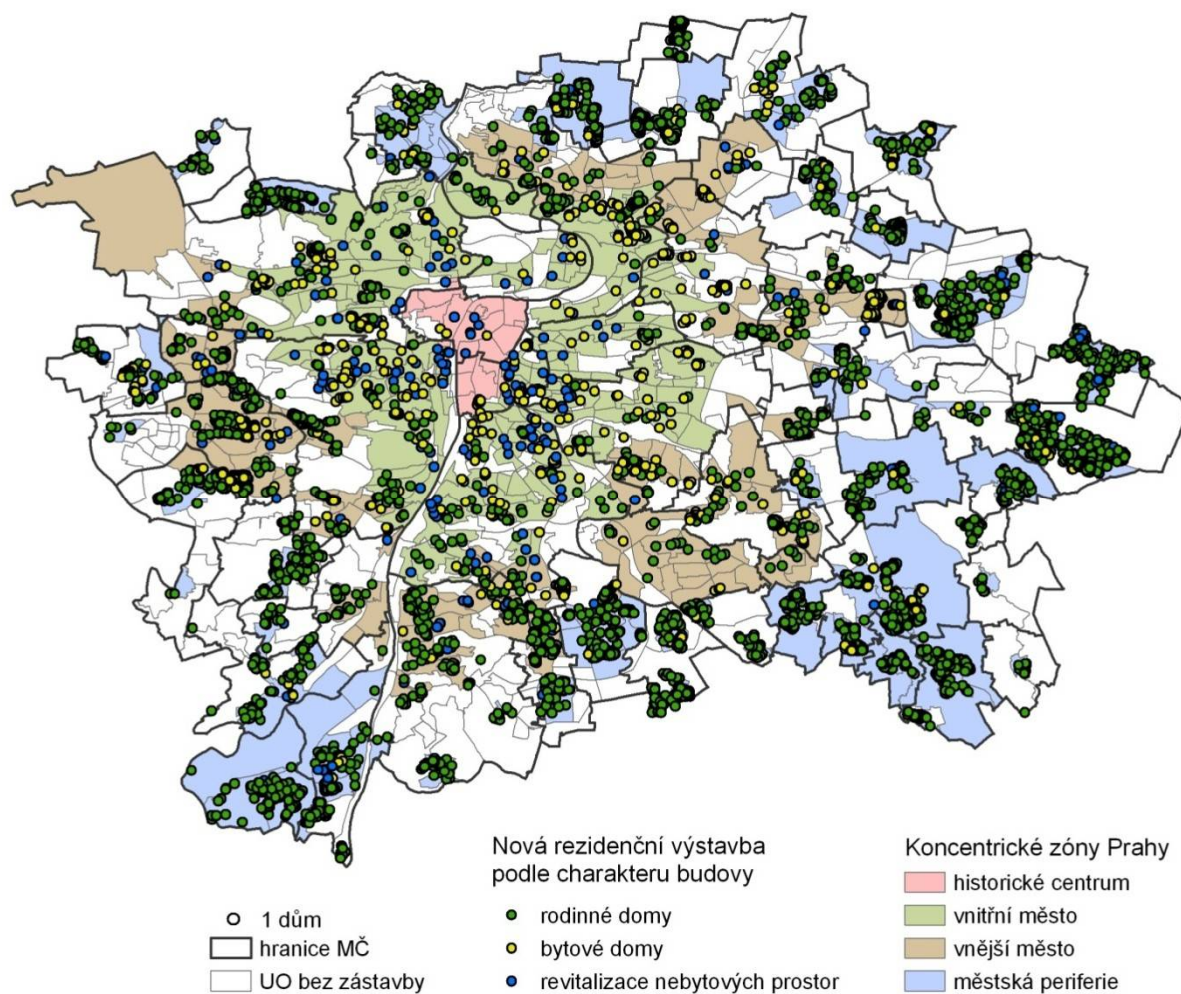
Podíl bytů dokončených v rodinných domech v období po roce 2000 vykazuje i přes rostoucí počet takto dokončených bytů plynulý pokles (tab. 3, graf 2). Tento vývoj pouze potvrzuje výraznou dominanci podílu bytových domů na celkovém bytovém fondu v Praze.

4.2 Rozmístění nové rezidenční výstavby

Z hlediska rezidenční funkce ve městě není důležitý pouze vývoj objemu výstavby nových bytů, ale především jejich lokalizace v prostoru města. Znázornění rezidenční výstavby v mapě (obr. 4) potvrzuje dlouhodobé trendy v rozmístění rezidenční funkce na území Prahy, tak jak je již popsala např. Zelendová (2006). Jednoznačně nejnížší podíl nových bytů (necelé 1 %) vznikl v poslední dekádě v centru města¹⁶ (tab. 4). Příčinnou nízké stavební aktivity v centru je obecná absence nezastavěných ploch v centru města, které je navíc chráněnou památkovou rezervací (Sýkora 2001). Předpokládám, že podstatně vyšší podíl bytů vzniklých v centru města za sledované období byl dokončen prostřednictvím nástaveb a přístaveb stávajících obytných budov, které však ve své práci do nové rezidenční výstavby nezahrnuji (viz metodika, kapitola 3). Z hlediska charakteru obytných budov lze říci, že téměř veškerá nová rezidenční výstavba zde vznikla v rámci revitalizace a v bytových domech. Současně se jedná o budovy s nízkým počtem bytů (viz tab. 5).

¹⁶ Využívána je koncentrická zónace Prahy podle Ouředníčka a kol. (2011).

Obr. 4: Nová rezidenční výstavba podle charakteru budovy a lokalizace na území Prahy v letech 2000-2009



Zdroj: ČSÚ (2011a).

Poznámka: mapa s názvy městských částí je součástí příloh (příloha 4).

Tab. 4: Nová rezidenční výstavba podle charakteru budovy a lokalizace na území Prahy v letech 2000-2009

zóna města	RD		BD		revitalizace		CELKEM	
	počet bytů	podíl bytů (v %)	počet bytů	podíl bytů (v %)	počet bytů	podíl bytů (v %)	počet bytů	podíl bytů (v %)
centrum	7	0,0	451	0,9	16	0,0	474	0,9
vnitřní	599	1,2	12 248	24,9	1 221	2,5	14 068	28,6
vnější	1 602	3,3	18 054	36,7	1 028	2,1	20 684	42,1
periferie	5 008	10,2	8 828	17,9	172	0,3	14 008	28,4
CELKEM	7 216	14,7	39 581	80,4	2 437	4,9	49 234	100,0

Zdroj: ČSÚ (2011a).

Poznámka: RD = rodinný dům, BD = bytový dům, revitalizace = původně nebytový prostor.

Téměř třetina bytů v rámci nové rezidenční výstavby vznikla ve vnitřní zóně města. Z obrázku 4 je dobře patrné, že je zde výrazně zastoupen počet nových bytových domů. Podle velikosti rezidenčních budov se zde nacházejí nejčastěji obytné domy s 11-50 bytovými jednotkami (tab. 5). Díky vysoké koncentraci *brownfields* v této zóně města a jejich přeměně na rezidenční lokality se vnitřní město vyznačuje nejvyšším podílem bytů dokončených v rámci revitalizace (viz tab. 4). Zároveň je však nutné podotknout, že se jedná především o objekty s nízkým počtem bytů (viz tab. 5). Příčinou je stále intenzivněji probíhající komercializace vnitřních částí Prahy, která se výrazně podílí na celkové přeměně nejen fyzického a funkčního, ale také sociálního prostředí vnitřní Prahy (Sýkora 1996, 2001). Přestavba původních industriálních objektů na rezidenční budovy je totiž nejen technicky, ale především finančně náročná, proto řada developerských firem, přistupuje k revitalizaci těchto ploch zbouráním velké části původních budov a na jejich místě staví zcela nové a převážně nerezidenční objekty. Přesto se ale stále častěji v Praze setkáváme s poměrně rozsáhlými rezidenčními projekty, které vznikly rekonstrukcí právě původně industriálních budov. Koncentrace takových lokalit je typická zejména pro čtvrtě jako Smíchov, Karlín, Libeň nebo Vysočany. Průběhu a důsledkům revitalizace některých těchto čtvrtí se věnují např. Temelová a Novák (2007) nebo Ilík a Ouředníček (2007).

Z hlediska výstavby rodinných domů ve vnitřním městě, lze shrnout, že jejich výstavba probíhá především ve vilových čtvrtích, jako jsou Dejvice nebo Bubeneč, které tradičně patří k atraktivním a vyhledávaným lokalitám (Král 1946). Byty dokončené v rodinných domech v této zóně města však tvoří pouze 8 % z celkového bytového fondu postaveného v rodinných domech v celé Praze v období 2000-2009 (tab. 4).

Díky dostatku volných rozvojových ploch, které navazují na stávající zástavbu a technickou i dopravní infrastrukturu, byl největší podíl nového bytového fondu ve sledovaném období realizován na území vnějšího města (tab. 4). Jak ilustruje obrázek 4, bylo v této zóně města dokončeno poměrně velké množství rodinných domů. Nicméně přesto z celkového počtu zde dokončených bytů jich více než 87 % vzniklo v bytových domech. Důvodem vysokého počtu bytů dokončených v bytových domech je častá realizace nejrozsáhlejších rezidenčních projektů právě v zóně vnějšího města (vzniklo zde 48 % bytových domů s kapacitou nad 100 bytových jednotek, viz tab. 5).

Tab. 5: Nová rezidenční výstavba v zónách Prahy v letech 2000-2009 podle charakteru budovy a počtu bytových jednotek

zóna města	BD				revitalizace			
	počet bytových jednotek				počet bytových jednotek			
	do 10	11-50	51-100	více jak 100	do 10	11-50	51-100	více jak 100
centrum	3	7	3	0	7	0	0	0
vnitřní	67	206	36	23	119	7	2	4
vnější	66	298	67	32	54	4	0	6
periferie	99	209	22	12	69	1	1	0

Zdroj: ČSÚ (2011a).

Poznámka: BD = bytový dům, revitalizace = původně nebytový prostor.

Na území tzv. městské periferie bylo ve sledovaném období vystavěno necelých 30 % bytů. Z hlediska objemu se tedy na nové rezidenční výstavbě městská periferie podílí téměř stejnou měrou jako zóna vnitřního města (viz tab. 4). Na dynamický nárůst výstavby v tomto území upozorňuje již např. Zelendová (2006). Výrazně odlišná je však struktura obytných budov, ve kterých byly byty dokončeny. V okrajových částech Prahy je daleko intenzivněji zastoupena výstavba bytů v rodinných domech, které zahrnují jak samostatné rodinné domy, tak dvojdomy a řadové domy (obr. 4, tab. 4). Jedná se především o lokality, které jsou svým charakterem velmi podobné těm, které současně vznikají v důsledku suburbanizačního procesu v zázemí města (Ouředníček, Posová 2006).

Na základě výše popsané diferenciací rezidenční výstavby podle její lokalizace v jednotlivých zónách města a podle typu zástavby na území Prahy v letech 2000-2009 bylo možné přistoupit k identifikaci nejvýznamnějších pražských lokalit nové rezidenční výstavby. Nových rezidenčních projektů bylo na území Prahy v průběhu sledovaného období realizováno velké množství a vyznačují se velkou rozmanitostí co do velikosti, charakteru zástavby i lokalizace v rámci města, jak potvrdila již např. Vyhnánková (2009). Cílem tedy bylo identifikovat soubor nových rezidenčních lokalit tak, aby byla zachována reprezentativnost diferenciací rezidenční výstavby, jak byla popsána v předešlém textu této kapitoly.

Při identifikaci jednotlivých lokalit bylo tedy nutné respektovat jednak zjištěné prostorové rozložení nové bytové výstavby podle jednotlivých městských zón, a dále strukturu nového bytového fondu podle charakteru výstavby. Na základě podílu dokončených bytů v jednotlivých zónách a typu zástavby tak byl proporčně určen odpovídající počet příslušných nových rezidenčních lokalit (viz metodická kapitola 3).

Finální soubor lokalizovaných rezidenční oblastí obsahuje 64 lokalit (viz tab. 6, příloha 6) a byl sestaven dle metodického postupu specifikovaného v kapitole 3. Struktura a rozmístění identifikovaných lokalit tedy reflektuje zjištěnou skutečnou strukturu a rozmístění nové bytové výstavby v Praze v inkriminovaném období, tj. podíl rodinných domů je cca 15 %, bytových domů 80 %, bytů vzniklých revitalizací 5 % (viz tab. 6). Rozmístění identifikovaných lokalit je znázorněno na obrázku 5 a jejich seznam (viz příloha 6) přirozeně posloužil jako podklad pro empirickou část diplomové práce.

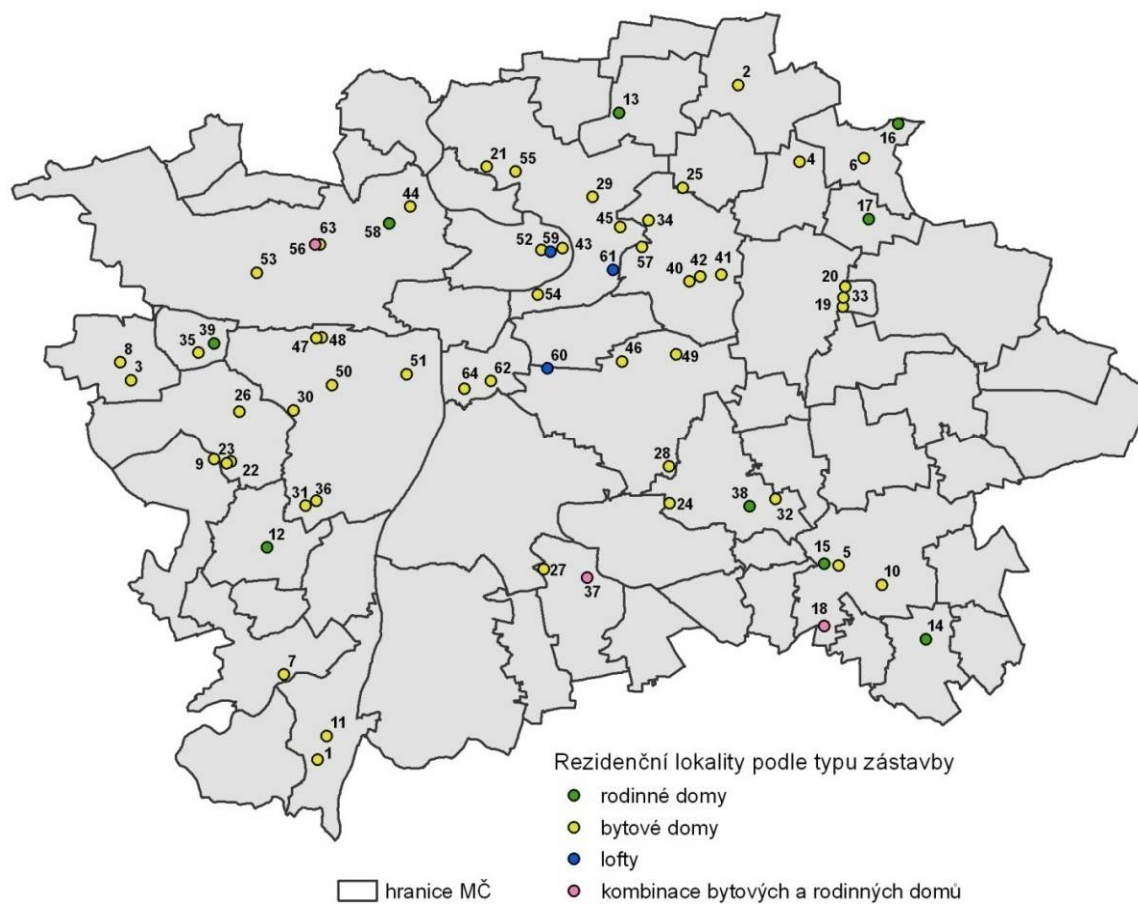
Tab. 6: Lokality nové rezidenční výstavby v Praze v letech 2000-2009 podle podílu na tvorbě bytového fondu

zóna města	Nová bytová výstavba podle charakteru budovy a lokalizace na území Prahy v letech 2000-2009							počet lokalit celkem
	RD		BD		revitalizace		ostatní*	
	podíl bytů (v %)	počet lokalit	podíl bytů (v %)	počet lokalit	podíl bytů (v %)	počet lokalit	počet lokalit	
centrum	0	0	0,9	0	0	0	1	1
vnitřní	1,2	1	24,9	19	2,5	2	1	19
vnější	3,3	2	36,7	18	2,1	1	1	26
periferie	10,2	6	17,9	11	0,3	0	1	18
CELKEM	14,7	9	80,4	48	4,9	3	4	64

Zdroj: ČSÚ (2011a), vlastní výpočet.

Poznámka:* přidány byly 3 lokality kombinující bydlení v rodinných a bytových domech a 1 nová rezidenční lokalita v centru města; RD = rodinné domy, BD = bytové domy.

Obr. 5: Nové rezidenční lokality v Praze v letech 2000-2009



Zdroj: ČSÚ (2010a, 2010c, 2011a), <http://registry.czso.cz>, <http://geoportal.cenia.cz>, www.mapy.cz, internetové stránky developerských společností, vlastní výzkum.

Poznámka: mapa s názvy městských částí (viz příloha 4), seznam jednotlivých identifikovaných lokalit (viz příloha 6).

5 Struktura obyvatel nových rezidenčních lokalit

Na základě předchozí kapitoly hodnotící objem, charakter a rozmístění nové bytové výstavby v Praze a diskutované literatury v teoretickém rámci diplomové práce lze předpokládat, že diferenciací nabídky v oblasti bydlení se bude promítat do diferenciací obyvatel v různých typech bydlení resp. rezidenčních lokalit. Cílem následující kapitoly je doložit předpokládanou různorodou strukturu obyvatel rezidenčních lokalit. Srovnání rezidentů odlišných typů bydlení bylo provedeno pomocí případových studií vybraných nových rezidenčních lokalit. Vzhledem k finanční náročnosti pořízení nového bydlení obecně předpokládám, že do nových rezidenčních lokalit přichází obyvatelstvo ekonomicky silnější. Zaměřuji se tedy především na zachycení různých fází životního cyklu rezidentů (hodnocení věkové struktury a rodinného stavu), jejich socioekonomického statusu (hodnocení vzdělanostní struktury) a původního bydliště (identifikace lokality a typu zástavby¹⁷). Pomocí těchto charakteristik hodnotím vztah mezi různými skupinami obyvatel a jejich rezidenčními preferencemi. V případových studiích využívám jednak statistická data, a dále údaje zjišťované v rámci terénního šetření v jednotlivých lokalitách.

Vybraná území

Pro případové studie byla vybrána území tak, aby zahrnovala odlišné typy nové rezidenční výstavby (podle formy zástavby a lokalizace v rámci městských zón). Dalším kritériem pro výběr byla některá omezení vyplývající z potenciálu využívaných statistických dat, především přítomnost pouze jedné nové rezidenční lokality v urbanistickém obvodu ve sledovaném období (2000-2009), dokončení výstavby nejlépe v první polovině sledovaného období (tzn. do roku 2005) a velikost lokality (minimálně 200 bytových jednotek). Metodická omezení byla podrobně diskutována v metodice práce (viz kapitola 3). Na základě těchto kritérií jsem vybrala následujících pět již zmiňovaných urbanistických obvodů (dále UO): Albertov, Na Palmovce, Velká skála, Černý Most II-západ a Satalice. Vybrané charakteristiky sledovaných území shrnuje tabulka 7.

¹⁷ Použita je typologie podle Ouředníčka a kol. (2011), která třídí urbanistické obvody podle převažujícího typu zástavby (podle tří znaků: vzdálenost od středu města, typ zástavby a období výstavby, viz příloha 5).

Tab. 7: Vybrané charakteristiky sledovaných území

Název UO	Městská část	Zóna města	Typ zástavby UO	Charakter nové rezidenční lokality	Velikost nové rezidenční lokality (počet bytů)
Albertov	Praha 2	centrum	historická	bytové domy	269
Palmovka	Praha 8	vnitřní	čínžovní domy	lofty	206
Velká skála	Praha 8	vnitřní	čínžovní domy	bytové a řadové rodinné domy	680
Černý Most	Praha 14	vnější	sídlště	bytové domy	294
Satalice	Praha-Satalice	periferie	venkovská	rodinné domy	223

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní šetření.

Poznámka: podkladem pro zařazení UO do jednotlivých zón města a typů zástavby je koncentrická zónace a typologie Prahy podle Ouředníčka a kol. (2011).

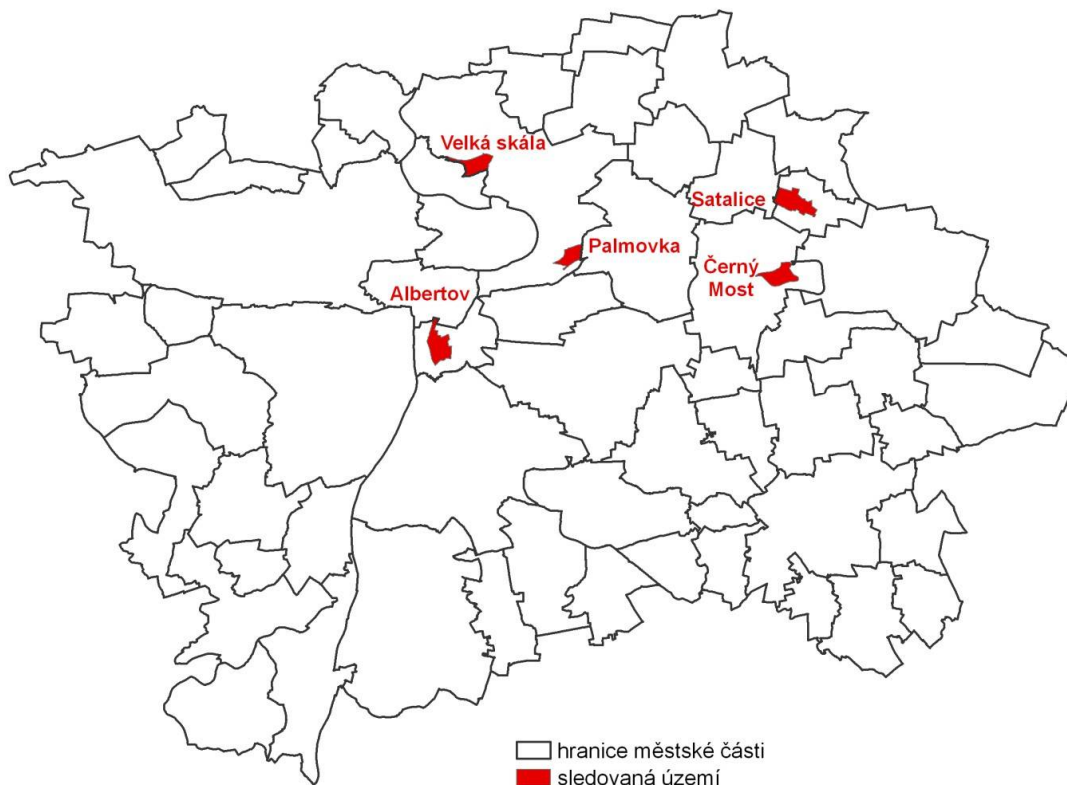
Přehled objemu a charakteru bytové výstavby ve sledovaných urbanistických obvodech v období mezi roky 2000-2009 (tab. 8) a základní údaje o zde identifikovaných nových rezidenčních lokalitách (tab. 7) potvrzují vhodnost vybraných území k provedení následující empirické části práce tak, jak bylo nadefinováno v metodice. Ve všech sledovaných urbanistických obvodech došlo k výraznému rozvoji rezidenčního prostředí výstavbou nových bytů, z nichž minimálně 200 bylo dokončeno v rámci jednoho projektu. Díky tomu je možné předpokládat zřetelný dopad na fluktuaci přistěhovalých v jednotlivých urbanistických obvodech, jejichž charakteristiky jsou v práci dále hodnoceny. Poloha vybraných urbanistických obvodů, ve kterých se nacházejí sledované lokality nové rezidenční výstavby, je znázorněna na obrázku 6.

Tab. 8: Objem a charakter bytové výstavby ve sledovaných územích

Počet dokončených bytů podle charakteru budovy v letech 2000-2009					
Název UO	rodinné domy	bytové domy	revitalizace	nástavba, přístavba všech typů stávajících obytných budov	celkem
Albertov	0	244	0	2	246
Palmovka	0	39	211	33	283
Velká skála	25	680	0	0	705
Černý Most	0	253	0	1	254
Satalice	233	43	0	6	282

Zdroj: ČSÚ (2011a).

Obr. 6: Poloha sledovaných území v rámci Prahy



Zdroj: ČSÚ (2010c), vlastní zpracování.

Poznámka: mapa s názvy městských částí je součástí příloh (příloha 4).

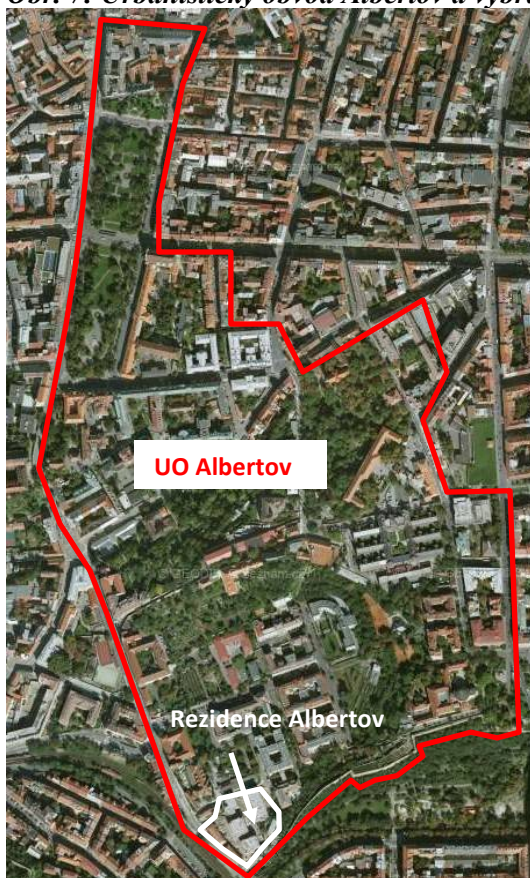
5.1 Albertov

Prvním sledovaným územím je UO Albertov, který se nachází v jižní části Prahy 2 v centru města. V roce 2001 zde žilo 696 obyvatel. Albertov je tvořen převážně historickou zástavbou v kombinaci s klasickými městskými činžovními domy, ale vyznačuje se také poměrně velkým podílem městské zeleně. Při jižním okraji UO podél ulice Na Slupi na původní zástavbu navazuje nová rezidenční lokalita Albertov Rental Apartments (dále Rezidence Albertov), která zde byla postavena v letech 2007-2008 (obr. 7).

V období let 2000-2009 bylo podle oficiální statistiky v UO Albertov dokončeno celkem 246 bytů, z toho 244 bytů vzniklo v nových bytových domech (viz tab. 8). Objem rezidenční výstavby v UO tak potvrzuje trendy ve vývoji bytové výstavby v centrálních částech Prahy. V historickém jádru města obecně nevzniká velké množství nových bytů, a pokud vznikají, jedná se převážně o přestavby a nástavby stávajícího bytového fondu či objektů s původně nerezidenční funkcí. Albertov s velkým počtem

dokončených bytů v nových bytových domech proto patří k výjimkám mezi UO obvody ležícími v historickém centru Prahy.

Obr. 7: Urbanistický obvod Albertov a vybraná nová rezidenční lokalita



Zdroj: <http://registry.czso.cz>.

Charakteristika rezidenční lokality

Rezidence Albertov byla dokončena v roce 2008 a developerem projektu byla společnost CTR Group. Komplex tvořený šesti budovami s třemi až šesti nadzemními podlažími zahrnuje 269¹⁸ bytových jednotek. Lokalita je ze dvou stran obklopena budovami univerzitního kampusu a na jihu sousedí s parkem Folimanka. Součástí areálu jsou podzemní garáže a také komerční prostory, kde se nachází obchodní centrum se základními službami nejen pro rezidenty - supermarket, lékárna, banka a restaurace (obr. 8). Rezidence Albertov s některými prvky tzv. *gated community* (oplocení, kamerový systém, recepce) a zároveň jako pravděpodobně nejrozsáhlejší nový rezidenční projekt s nájemním bydlením patří mezi atypické rezidenční projekty.

¹⁸ Počet nově dokončených bytů v bytových domech v UO Albertov v letech 2000-2009 byl podle ČSÚ (2011a) pouze 244, rozdíl je pravděpodobně způsoben zpožděním kolaudačního rozhodnutí u 25 bytů v dokončených v rámci projektu Rezidence Albertov, nicméně v současné době je projekt již plně funkční a obydlený.

Strategií developera bylo nepodléhat sílícímu trendu vlastnického bydlení v České republice a nabídnout novou alternativu pro obyvatele, kteří chtějí zůstat flexibilní např. pro případ stěhování se za prací atd. (Kašpar 2009).

Obr. 8: Rezidence Albertov – v popředí komerční objekty, za nimi bytové domy



Foto: autorka.

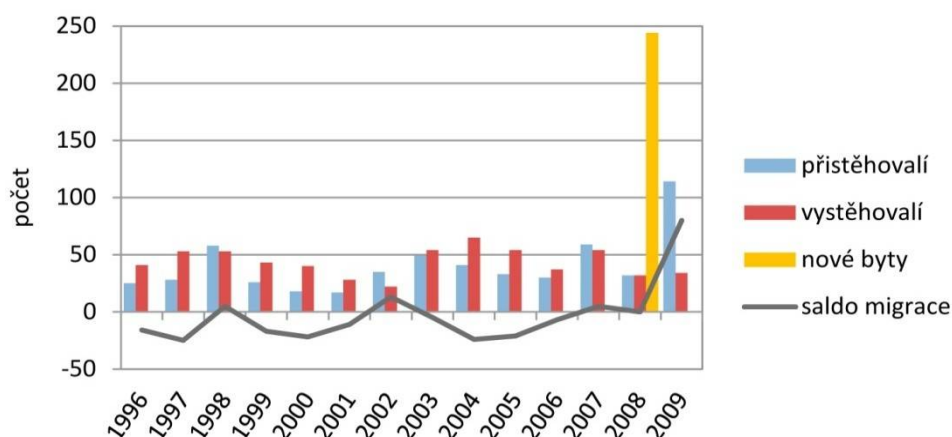
Některé základní služby jsou již součástí projektu (v rámci komerčních prostor) a prvky občanské vybavenosti jako lékař, pošta a základní a mateřská škola se nacházejí v okruhu do 10 minut. Nejbližší zastávka MHD se nachází pouhou minutu chůze od areálu, základní supermarket, lékárna, oční optika, restaurace a banka jsou dokonce součástí areálu lokality. Současně mají rezidenti díky výhodné poloze velmi blízko do ostatních částí městského centra. Uzavřená část areálu přístupná pouze rezidentům zahrnuje venkovní prostory pro trávení volného času, mimo to se v blízkosti lokality nacházejí rozsáhlé veřejné prostory (park Folimanka a historická památka Vyšehrad).

Struktura obyvatel rezidenční lokality

Hodnocení struktury obyvatel Rezidence Albertov (i dalších lokalit případových studií) je jedním z prostředků, jež má napomoci zodpovězení základních otázek, které byly položeny v úvodu a přispět tak k dosažení cílů této diplomové práce. Pro samotnou analýzu struktury rezidentů v lokalitě bylo nutné nejdříve v rámci migračního proudu obyvatel, který zahrnuje všechny přistěhovalé a vystěhovalé osoby v UO Albertov, identifikovat ty obyvatele, kteří se přistěhovali do sledované lokality. Migraci v UO Albertov v období mezi roky 1996-2009 znázorňuje graf 3, současně je zde zachycena nová rezidenční výstavba v letech 2000-2009. Z grafu je patrná reakce migračního proudu přistěhovalých na dokončení rezidenční lokality v roce 2008. Prudký nárůst přistěhovalých v UO v roce 2009 považují za důsledek výstavby nové lokality a dále

tyto přistěhované považuji za rezidenty sledované lokality. Soubor migrantů zřejmě zahrnuje i přistěhované, kteří nemířili do Rezidence Albertov, ale jinam v rámci UO. Nicméně se domnívám, že díky výrazné změně fluktuace UO po dokončení lokality je zvolený způsob vymezení rezidentů (zde i u ostatních případových studií) oprávněný. Problémy, které tento způsob vymezení příslušného souboru obyvatel obnáší, byly podrobně diskutovány v metodické části práce (viz kapitola 3).

Graf 3: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Albertov v letech 1996-2009



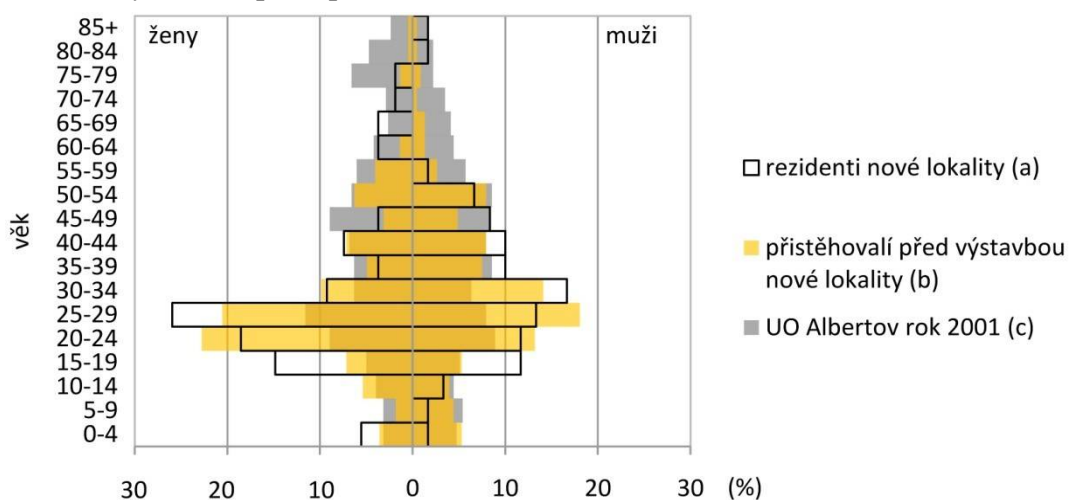
Zdroj: ČSÚ (2010b, 2011a.).

Poznámka: počet nových bytů je znázorněn od roku 2000.

Základní informací, která vypovídá mnohé o určitém území, je věk jeho obyvatel. Snahou na tomto místě je zhodnotit jednak strukturu rezidentů nové lokality, ale zároveň porovnat proud nových obyvatel do UO Albertov před výstavbou této lokality a pokusit se zhodnotit možný dopad příchodu nových rezidentů na stav věkové struktury celého UO na základě výchozího stavu v roce 2001. Při pohledu na věkovou strukturu jednotlivých skupin obyvatel v rámci UO Albertov (obr. 9) je patrné, že struktura rezidentů nové lokality s určitými výkyvy koresponduje se strukturou přistěhovaných před dokončení Rezidence Albertov. Mezi přistěhovanými do UO před výstavbou dominují lidé ve věku 20-34 let (49 %), významný podíl tvoří tato kategorie i v populaci rezidentů nové lokality (47 %). Jedná se buď o mladé lidi, kteří se z hlediska konceptu životního cyklu nacházejí ve fázi po odchodu z domácnosti rodičů a před založením vlastní rodiny, nebo již mladé rodiny s dětmi které hledají vhodný typ bydlení. Obecně se lidé v těchto fázích životního cyklu, resp. tyto věkové skupiny, vyznačují vysokou mobilitou (Rossi 1980, Clark, Dieleman 1996, Vajdová 2000). Mezi rezidenty projektu Albertov výrazně vystupuje věková skupina 15-19 let (13 %) domnívám se, že vysoký podíl, je způsoben nízkým počtem obyvatel ve skupině

identifikované jako rezidenti, což bohužel může způsobovat některá zkreslení při interpretaci výsledků. Podíl dětské složky do 14 let netvoří na populaci žádné skupiny zachycených v obrázku 9 významný podíl. Omlazování věkové struktury obyvatel celého UO tak probíhá imigrací obyvatel v ekonomicky aktivním věku. Ti však zároveň vykazují největší tendenci k dalšímu stěhování (Sunega, Čermák, Vajdová 2002). Domnívám se, že v UO lze v následujícím období očekávat vysokou míru fluktuace, kterou mimo jiné podporuje i sledovaný rezidenční projekt konceptem nájemního bydlení.

Obr. 9: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku - Albertov



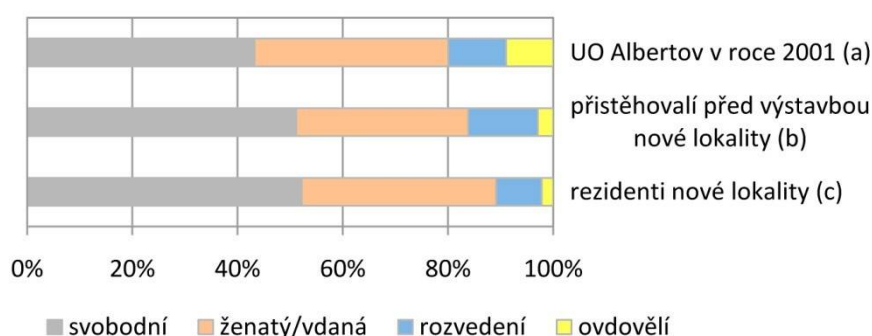
Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2009; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2008; n(a) = 114, n(b) = 451, n(c) = 696.

Při pohledu na grafické znázornění rodinného stavu obyvatel ve sledovaném území, lze konstatovat dlouhodobý trend vysokého podílu svobodných osob mezi přistěhovalými. Ti tvoří více jak 50 % přistěhovalých v nové rezidenční lokalitě i v období před její výstavbou (graf 4), současně se 40 % z nich nachází ve věkové kategorii 20-34 let. Pokud vezmeme v úvahu také nízký podíl dětí do 14 let (6 %), je možné obyvatele Rezidence Albertov převážně považovat za tzv. *yuppies* a *dinkies*¹⁹. Výstavbu rozsáhlejší rezidenční lokality zde lze považovat za nový impulz ve vývoji celého UO, který ovlivňuje strukturu migrace v území. Důsledkem může být např. skutečnost, že po dokončení nové rezidenční lokality míří do území nižší podíl rozvedených a ovdovělých.

¹⁹ Termín *yuppies* je zkratkou „*young upwardly mobile persons or professionals*“ (mladí úspěšní lidé s vysokým socioekonomickým statusem), termín má řadu modifikací např. *yuffies* (mladí lidé bez ekonomického uplatnění), *swells* (úspěšné, ekonomicky nezávislé ženy), *dinkies* (mladé bezdětné páry s vysokým socioekonomickým statusem) (Short 1989).

Graf 4: Obyvatelstvo ve věku 20+* podle rodinného stavu – Albertov



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: * údaje za UO Albertov v roce 2001 zahrnují všechny věkové kategorie; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2008; rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2009; n(c) = 92, n(b) = 340, n(a) = 692.

Jelikož z metodických důvodů²⁰ u UO a rezidenční lokality na Albertově nelze hodnotit socioekonomický status jejich obyvatel prostřednictvím vzdělání (jako u následujících případových studií), snažím se strukturu odvodit na základě ostatních informací o lokalitě - vhodný je např. údaj o ceně bydlení v lokalitě. Konkrétní ceny nájemného se společnost CTG Group rozhodla nezveřejňovat, k dispozici jsou pouze rámcové relace pronájmů, které se pohybují podle velikosti a dispozice bytu od 15 500 Kč/měsíc za 1kk, 21 500 Kč/měsíc za 2kk a 26 900 Kč/měsíc za 3kk²¹. Ve srovnání s relací běžného pronájmu v Praze²² jde na první pohled o ceny vyšší. „*Za komfort se platí, navíc projekt je orientován na speciální skupinu zákazníků. Jsou to především firmy řešící ubytování pro své zahraniční pracovníky, a také úspěšní podnikatelé, kteří potřebují v Praze tzv. pracovní byt.*“ shrnuje cenu bydlení a obchodní strategii developmentu Daniel Daško z firmy CTR Group (Stavební fórum 2008). Na první pohled velmi úzké zacílení na specifickou skupinu obyvatel hodnotí také Pavlína Temrová z firmy Finep: „*Vždy se na trhu bude pohybovat specifická skupina lidí, kteří budou vždy z různých důvodů preferovat nájemní bydlení před koupí vlastního bytu. Ať už se jedná o cizince, lidi stěhující se krátkodobě za svým zaměstnáním, anebo o někoho s negativním postojem k zadlužování. Tato skupina dle zahraničí není nevýznamná a i nadále bude udržovat trh s nájemním bydlením*“ (Stavební fórum 2008). Určujícím faktorem však jistě zůstává cena bydlení. Pokud pronájem bude vyšší než cena měsíční splátky hypotéky, zvolí pravděpodobně většina potenciálních zákazníků strategii k získání vlastního

²⁰ Struktura vzdělání u migrantů je evidována pouze do roku 2004 (viz metodika, kapitola 3).

²¹ Uvedené ceny jsou z období zahájení provozu Rezidence Albertov (tzn. přelom let 2008/2009).

²² Ceny pronájmu běžného bytu v Praze se nyní (duben 2011) pohybují v těchto relacích: 1kk (50 m²)/12 000 Kč, 2kk(70 m²)/16 000 Kč, 3kk (110 m²)/20 000 Kč (Kup-nemovitost.cz -realitní inzertní server).

bydlení. Z toho jasně vyplývá, že projekt Rezidence Albertov je evidentně koncipován jako luxusní bydlení pro rezidenty s vyšším socioekonomickým statusem.

Je nesporné, že do UO Albertov, se dlouhodobě stěhují lidé především z jiných částí Prahy a konkrétně pak z centra a vnitřního města (viz tab. 9, 10). Z tabulky 10 je dobře patrná také odlišná struktura lidí přicházejících do UO před a po výstavbě nové lokality. Mezi rezidenty sledovaného komplexu nájemního bydlení, resp. přistěhovalými po jeho dokončení, jasně dominují lidé pocházející z míst s historickou zástavbou a čtvrtí činžovních domů, kteří pravděpodobně preferují naprosto odlišný typ bydlení než lidé ze sídlišť, jejichž podíl se po výstavbě nové rezidenční lokality výrazně snížil. Překvapivě vysoký podíl přistěhovalých z periferní zóny ve skupině rezidentů může být zavádějící díky nízkému počtu obyvatel celé skupiny, vymezené v úvodu této podkapitoly. Nicméně při detailnější identifikaci těchto osob (podle data přihlášení k pobytu) jsem zjistila, že se jedná o cizince, a pravděpodobně celé jejich rodiny. Proto se domnívám, že se nutně nemusí jednat o chybu v trendu migrace.

Tab. 9: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Albertov podle místa původního bydliště

a) všichni			b) cizinci		
původní bydliště	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)	státní občanství	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)
Praha	54,8	53,5	USA	16,8	32,5
Středočeský kraj	7,1	3,5	Slovensko	38,6	11,6
ostatní území ČR	15,7	5,3	Rusko	1,0	9,3
zahraničí	22,4	37,7	Japonsko	0,0	9,3
			Kazachstán	0,0	6,7
			Ukrajina	9,9	2,2
			Velká Británie	4,9	0
			ostatní	28,8	28,4

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2009; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2008; n(a) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 451, n(a) rezidenti nové lokality = 114; n(b) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 101, n(b) rezidenti nové lokality = 43.

Zajímavý je také vysoký podíl přistěhovalých cizinců (tab. 9). V proudu přistěhovalých před výstavbou sledované rezidenční lokality tvořili více jak jednu pětinu. Domnívám se, že vysvětlením je prostá atraktivita městského centra. V proudu přistěhovalých, který tvoří obyvatele nové rezidenční lokality, je podíl cizinců dokonce 38 %. Mimo velikosti jejich podílu na obyvatelstvu se změnila především jejich struktura podle země původu – třetina cizinců pochází ze Spojených států, 12 % ze Slovenska a žijí zde

například i Rusové a Japonci. Tento vývoj ve změně struktury obyvatel lokality potvrzuje výše zmíněné zaměření sledovaného developerského projektu na specifickou skupinu zákazníků. Uvedeným statistickým údajům odpovídá i reálná situace v lokalitě. Během terénního šetření bylo pomocí sledování příjmení na zvoncích jednotlivých bytů identifikováno v lokalitě 36 % cizinců (98 zvonků s cizím příjmením).

Tab. 10: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Albertov podle místa původního bydliště v Praze

a) podle zóny města			b) podle typu zástavby v místě původního bydliště		
zóna města	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)	typ zástavby	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)
centrum	21,9	21,3	historická zástavba	22,4	22,1
vnitřní	52,6	50,8	čínžovní domy	37,3	36,2
vnější	22,7	16,4	vilová zástavba	7,0	12,0
periferie	2,8	11,5	domky v kompaktní zástavbě	4,1	5,2
			sídlště	27,0	15,5
			venkovská zástavba	2,0	8,6

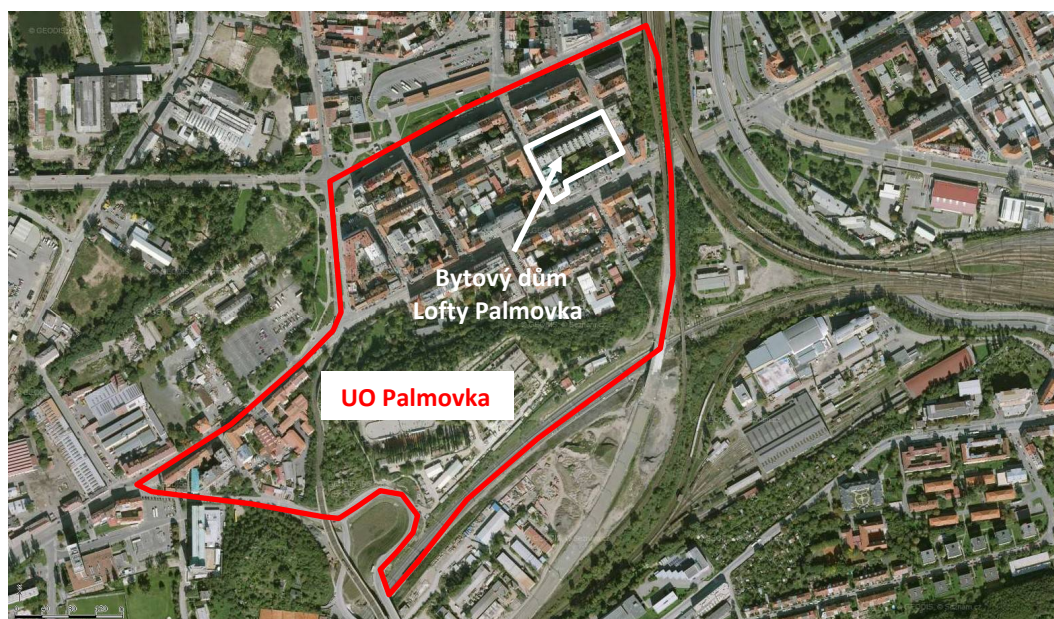
Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2009; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2008; n(a) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 247, n(a) rezidenti nové lokality = 61; n(b) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 58, n(b) rezidenti nové lokality = 244.

5.2 Palmovka

Dalším sledovaným územím je urbanistický obvod Palmovka, který je součástí městské části Praha 8. Urbanistický obvod se nachází v zóně vnitřního města a v roce 2001 měl 3 453 obyvatel. Území představuje klasické městské prostředí vnitřní Prahy a převažujícím typem zástavby jsou zde činžovní domy. Lokalitu jsem si zvolila jako zástupce dalšího specifického typu bydlení v současné Praze. V období mezi roky 2000-2009 zde bylo dokončeno 283 bytů z toho 211 vzniklo revitalizací původně nebytových prostor a současně v rámci jednoho rezidenčního projektu – Bytový dům Loftý Palmovka (dále Loftý Palmovka) (obr. 10).

Obr. 10: Urbanistický obvod Palmovka a vybraná nová rezidenční lokalita



Zdroj: <http://registry.czso.cz>.

Charakteristika rezidenční lokality

Rezidenční projekt Loftý Palmovka vznikl přestavbou původně továrního areálu firmy Weider, která zde od konce 19. století vyráběla klobouky (obr. 11). Projektem, který byl realizován v letech 2004-2006 byla odstartována revitalizace celé Palmovky, která se do té doby nepyšila příliš dobrou image. Investorem projektu byla společnost Immo Group, s.r.o. která přestavbou továrny vytvořila rezidenční komplex s 206 převážně malometrážními byty (Stavbaweb 2008). Architektonické řešení komplexu přiznává industriální identitu areálu (proto také mluvíme o tzv. loftech) a vyzdvihuje jeho přednosti a specifika – byty jsou řešeny jako mezonetové, dvou i třípodlažní a dominantou celého projektu zůstal mohutný tovární komín. Ke komplexu patří i drobné nárožní objekty, které byly rozděleny na řadové domy a také objekt, kde jsou garážová stání pro rezidenty. Většina bytů má lodžii nebo terasu, byty v přízemí jsou vybaveny předzahrádkou. Součástí projektu je také galerie, kavárna a pizzerie, přesto je funkční využití objektu především obytné.

Obr. 11: Továrna firmy Weider na dobové fotografii a rezidenční projekt Loftý Palmovka



Zdroj: www.loftypalmovka.cz.



Foto: autorka.

Z hlediska občanské vybavenosti je Palmovka plně vybaveným územím. Dostupnost MHD a dalších základních služeb je v docházkové vzdálenosti do 10 minut od rezidenčního projektu. Cesta do centra města pomocí MHD trvá v ranní špičce všedního dne 12 minut. Rezidenti bytového domu Loftý Palmovka mají k dispozici pobytový prostor umístěný ve vnitrobloku obytného komplexu (obr. 12). Travnatá plocha, se vzrostlými stromy a lavičkami je sice udržovaná, ale nenabízí adekvátní vyžití pro děti, kterých je v domě, podle oslovených rezidentů, poměrně hodně. Prostor je oplocený a primárně určený pro rezidenty obytného komplexu, ale není problém se sem dostat branou z ulice U Balabenky, která není zamčená. Fyzické prostředí bezprostředního okolí projektu není příliš atraktivní – 100 metrů od komplexu protíná území vlaková trať a v docházkové vzdálenosti (10 min.) se nenachází kvalitní veřejný prostor vhodný pro trávení volného času dětí ani dospělých.

Obr. 12: Pobytový prostor ve vnitrobloku projektu Loftý Palmovka

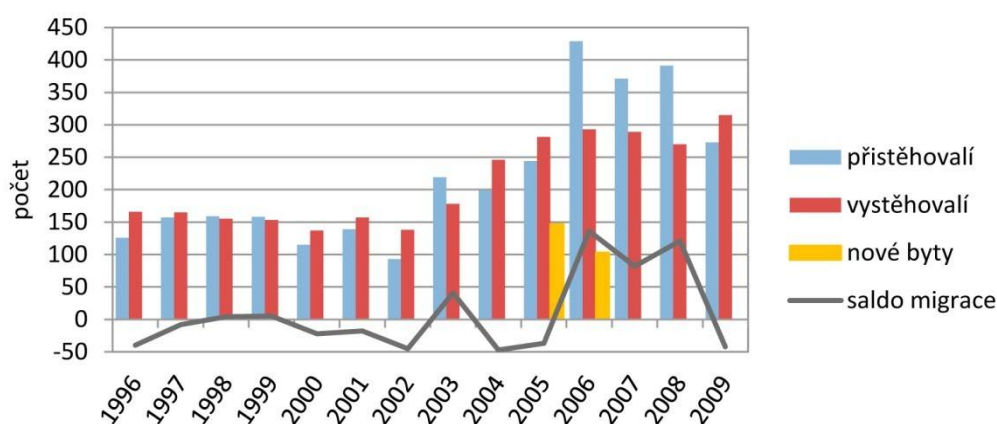


Foto: autorka.

Struktura obyvatel rezidenční lokality

Při pohledu na grafické znázornění migrace v UO Palmovka (graf 5), lze vysledovat návaznost zvýšení počtu přistěhovalých osob na dokončení nových bytů v lokalitě. V rámci revitalizace bylo v UO postaveno 211 bytů, z toho 206 vzniklo v rámci projektu Loftý Palmovka, ten zároveň představuje 72 % veškeré bytové výstavby v území, dokončené ve sledovaném období. Na základě toho a s vědomím jisté míry nepřesnosti jsou při dalším hodnocení přistěhovalí v letech 2006-2008 pokládáni za obyvatele sledované nové rezidenční lokality.

Graf 5: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Palmovka v letech 1996-2009



Zdroj: ČSÚ (2010b, 2011a).

Poznámka: počet nových bytů je znázorněn od roku 2000.

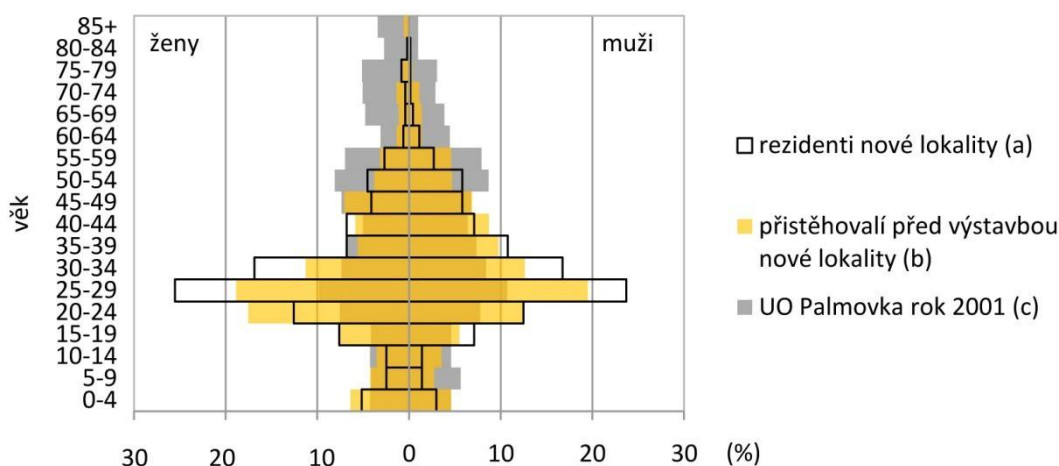
Stejně jako v předchozím případě (UO Albertov), nelze v důsledku omezení vyplývajících z evidence migrantů u tohoto území hodnotit socioekonomický status obyvatel pomocí vzdělanostní struktury²³. V hodnocení struktury obyvatel, resp. přistěhovalých do UO Palmovka, se proto dále zaměřuji především na sociodemografické charakteristiky – věk a rodinný stav. Na základě identifikace fází životního cyklu jednotlivých skupin přistěhovalých se pak pokouším hodnotit možný dopad jejich příchodu na lokalitu resp. na strukturu populace celého UO.

Struktura přistěhovalých a obyvatel UO v roce 2001 znázorněná věkovou pyramidou (obr. 13) vykazuje jasné trendy v pohybu vybraných věkových skupin obyvatel. Obyvatelé přicházející do UO před výstavbou projektu Loftý Palmovka (dokončen v roce 2006) potvrzují obecný znak migrace, kterým je zvýšená mobilita lidí ve věku 20-34 let. Tato věková kategorie tvořila v proudu přistěhovalých před výstavbou projektu téměř 46 % a podobný trend vykazuje i populace rezidentů (kategorie tvoří

²³ Struktura vzdělání u migrantů je evidována pouze do roku 2004 (viz metodika, kapitola 3).

54 %), kteří se do UO přistěhovali po výstavbě. Naopak, dětská složka do 14 let v proudu migrace vykazuje poměrně nízký podíl – 12 % před výstavbou projektu Loftů Palmovka a po výstavbě dokonce pouze 7,5 %. Ještě významně nižší je podíl přistěhovalých v tzv. poproduktivní fázi životního cyklu²⁴. Malé zastoupení dětské a poproduktivní složky v populaci migrantů mířící do území (před i po výstavbě nové lokality) nasvědčuje tomu, že území je atraktivní pro mladé lidi bez rodiny, kteří z určitých důvodů preferují bydlení, které tato část Prahy nabízí.

Obr. 13: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku – Palmovka



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2006-2008; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2005; n(a) = 1191, n(b) = 1609, n(c) = 3443.

Je třeba se však dále zamyslet nad tím, jaké změny ve struktuře přistěhovalých mohla vyvolat výstavba nové rezidenční lokality Loftů Palmovka. Typem bydlení, který nabízí, patří v českém prostředí k méně obvyklým developerským projektům na současném trhu s bydlením. První klasické loftové byty vznikaly v 60. letech minulého století v Londýně, New Yorku a dalších světových velkoměstech. V té době zde totiž vyvstal problém s původními průmyslovými objekty a továrními halami, které v rostoucích městech zbytečně zabíraly jinak atraktivní lokality. Přestavbou industriálních objektů na obytné prostory se tak zrodil nový typ netradičního bydlení (Zukin 1982a). Jedná se o téměř nečleněné bytové jednotky (místnosti v pravém slova smyslu tu prakticky neexistují), vyznačující se nezvyklou výškou, velkými okny a autentickými stavebními prvky jako jsou např. původní vzduchotechnika nebo kovová schodiště (Drobílková 2006). Již z historie víme, že předchůdce loftů v podobě ateliérů

²⁴ Za poproduktivní jsou v práci považovány osoby 65leté a starší.

obývali především výtvarníci, herci a spisovatelé. Loftové bydlení je spojováno nejen s odlišným prostorovým uspořádáním, ale je považováno dokonce za symbol určitého životního stylu (Zukin 1982a). Kdysi se jednalo o levné alternativní bydlení, dnes jedno z nejdražších určené pro specifickou skupinu obyvatel – cena loftů obecně se v Praze v době výstavby projektu Loftý Palmovka pohybovala v relacích od 40 tis. Kč/m² (Drobíková 2006), v současnosti se cena bytů ve sledovaném projektu pohybuje okolo 75 tis. Kč/m²²⁵ (pro srovnání, průměrná cena bytu v novostavbě v Praze se pohybuje okolo 63 tis. Kč/m²²⁶).

Na základě uvedené charakteristiky loftového bydlení lze tedy do jisté míry předpokládat, pro jaké skupiny obyvatel je tento způsob bydlení atraktivní - především mladé lidé s vysokým socioekonomickým statusem. Tvrzení o „bohémském“ způsobu jejich života ve stylu obyvatel předchůdců dnešních loftů by bylo podle mého názoru odvážné. Přesto jsou lofty netradičním typem bydlení pro nové lifestyle skupiny obyvatel, které jsou ve skutečnosti však daleko heterogennější.

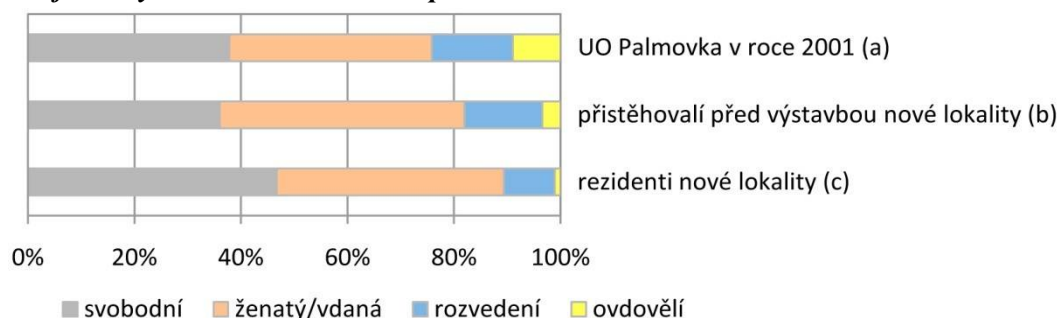
Hlavní myšlenky konceptu loftového bydlení (i když v projektu Loftý Palmovka je koncept díky malometrážním bytům modifikován) se mimo věkové struktury rezidentů potvrzují i pomocí údajů o rodinném stavu obyvatel (graf 6). V období těsně po výstavbě sledované rezidenční lokality vzrostl mezi přistěhovalými podíl svobodných (z 36 % na 46 %). Téměř stejný podíl rezidentů nové lokality (resp. přistěhovalých po jejím dokončení) tvořili obyvatelé ženatí či vdané, z nich ovšem 47 % patřilo do věkové kategorie 20-34 let. Je tak pravděpodobné, že jsou to lidé v podobné fázi životního cyklu - mladí, svobodní (*yuppies*), ale i sezdané páry bez dětí (*dinkies*).

Ačkoli analýza statistických údajů potvrdila mé i obecné předpoklady o struktuře rezidentů z hlediska fází jejich životního cyklu, skutečnosti zjištěné při terénním šetření v lokalitě byly poněkud odlišné. Při obou návštěvách (únor, duben 2011) v lokalitě jsem se v prostorách projektu Loftý Palmovka setkala převážně s matkami s dětmi. Také ve dvou vedených rozhovorech s rezidenty byl několikrát zdůrazňován fakt, že v lokalitě žije velké množství rodin s dětmi. Tento rozpor mezi výsledky statistických dat a reálnou situací v lokalitě však může být (částečně) podmíněn časovým odstupem mezi údaji statisticky a terénním šetřením.

²⁵ Současná cena m² v projektu Loftý Palmovka je uvedena odhadem na základě inzerce na prodeje bytů v tomto projektu v dubnu 2011.

²⁶ Uvedená průměrná cena bytů v novostavbě vychází z cenové analýzy společnosti Trigema z února 2011 (Soural 2011).

Graf 6: Obyvatelstvo ve věku 20+* podle rodinného stavu – Palmovka



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: * údaje za UO Palmovka v roce 2001 zahrnují všechny věkové kategorie; rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2006-2008; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2005; n(a) = 3439, n(b) = 1216, n(c) = 1004.

Mezi přistěhovalými do UO Palmovka jasně dominují obyvatelé z Prahy - v proudu přistěhovalých před výstavbou projektu Loftý Palmovka tvořili více jak polovinu. Mezi potencionálními rezidenty nové lokality podíl obyvatel původem z Prahy o něco poklesl a naopak vzrostl podíl cizinců (tab. 11). Mou snahou je při interpretaci výsledků porovnat hodnoty vzešlé ze statistických dat s reálnou situací v území. Je evidentní, že ne všichni cizinci z proudu přistěhovalých po výstavbě nové lokality, které jsem označila za její rezidenty, mířili do projektu Loftý Palmovka. Už díky jejich počtu, který by znamenal, že by cizinci tvořili téměř tři čtvrtiny rezidentů sledované lokality. Tak vysoký podíl cizinců v rámci projektu Loftý Palmovka není pravděpodobný (podle jmen na zvoncích je v současnosti cizinci obydleno přibližně 8 % bytů). Příčinou vysokého počtu cizinců v lokalitě je, podle mého názoru, charakter a image celého území Palmovky. Z hlediska bydlení jde o nepříliš atraktivní lokalitu se špatnou pověstí, často nazývanou jako dělnická čtvrť, která vyhovuje pouze vybraným skupinám lidí. Mezi ně patří pravděpodobně také zahraniční dělníci (hlavně Ukrajinci, viz tab. 11), kteří tak narušují vypovídací schopnost sledovaného vzorku rezidentů.

Tab. 11: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Palmovka podle místa původního bydliště

a) všichni			b) cizinci		
původní bydliště	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)	státní občanství	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)
Praha	56,6	40,5	Ukrajina	76,8	65,7
Středočeský kraj	9,5	7,1	Slovensko	16,6	4,6
ostatní území ČR	19,0	17,4	Uzbekistán	0,0	9,6
zahraničí	15,0	35,0	Kazachstán	0,0	3,8
			Rusko	2,4	3,6
			ostatní	4,2	12,7

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2006-2008; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2005; n(a) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 1609, n(a) rezidenti nové lokality = 1191; n(b) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 241, n(b) rezidenti nové lokality = 417.

Tab. 12: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Palmovka podle místa původního bydliště v Praze

a) podle zóny města			b) podle typu zástavby v místě původního bydliště		
zóna města	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)	typ zástavby	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)
centrum	4,8	3,7	historická zástavba	4,8	3,8
vnitřní	55,4	61,0	čínžovní domy	40,4	50,2
vnější	36,2	30,3	vilová zástavba	4,9	6,8
periferie	3,7	5,0	domky v kompaktní zástavbě	6,4	7,8
			sídliště	40,1	27,1
			venkovská zástavba	3,5	4,2

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2006-2008; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2005; n(a) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 904, n(a) rezidenti nové lokality = 482; n(b) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 897, n(b) rezidenti nové lokality = 472.

Při detailnějším pohledu na strukturu obyvatel podle původního bydliště v Praze je v proudu přistěhovalých mířících do UO Palmovka dlouhodobě evidentní dominance obyvatel přicházejících z vnitřního a vnějšího města. Podíl rezidentů i přistěhovalých před výstavbou nové lokality, kteří původně bydleli v historickém centru nebo na periferii Prahy, je minimální (tab. 12). Ve struktuře nových obyvatel území podle typu zástavby v místě jejich původního bydliště jsou u rezidentů nové lokality Lofty Palmovka, oproti přistěhovalým před její výstavbou, vidět některé změny, které mohou souviset s rozdílnými rezidenčními referencemi těchto dvou skupin obyvatel. Výrazně nižší je v případě rezidentů nové lokality podíl přistěhovalých z pražských sídlišť a pokles vykazují i obyvatelé pocházející z historické zástavby. Obecně je u rezidentů patrný vzestup lokalit původního bydliště v zástavbě, kterou lze řadit mezi tzv. lepší

adresy či oblasti s předpokládaným vyšším socioekonomickým statusem obyvatel (vilová zástavba, domky v kompaktní zástavbě).

5.3 Velká skála

Urbanistický obvod Velká skála je součástí městské části Praha 8 ve vnitřní zóně města. Ve srovnání s ostatními lokalitami, které jsem hodnotila, je Velká skála do určité míry specifické území. Do konce 90. let minulého století šlo o urbanistický obvod bez zástavby, který volně navazuje na přírodní památku Velká skála v pražské Tróji. V roce 1997 zde začala vznikat stejnojmenná rezidenční lokalita, která byla dokončena koncem roku 2000. Obytný soubor Velká skála se nachází v severovýchodní části sledovaného území a při jeho západním okraji na něj navazuje další výstavba luxusních rodinných domů (obr. 14). V roce 2001 měl urbanistický obvod 716 obyvatel a lze říci, že to jsou výhradně rezidenti nově vzniklé lokality.

Obr. 14: Urbanistický obvod Velká skála a vybraná nová rezidenční lokalita



Zdroj: <http://registry.czso.cz>.

Stavba Obytného souboru Velká skála byla zahájena již v roce 1997, proto v tomto případě pracuji i s byty dokončenými před rokem 2000. V UO Velká skála bylo do roku 2009 dokončeno 705 bytů, přičemž 96,5 % bytů vzniklo v rámci projektu Obytný soubor Velká skála. Proto je Velká skála, kde před vznikem nové lokality nebyla prakticky rezidenční funkce zastoupena, takřka ideálním územím pro metodický postup, který v práci využívám – míra statistické chyby při identifikaci příslušné skupiny rezidentů, resp. přistěhovaných, je zde minimální. Je proto poměrně snadné sledovat

strukturu rezidentů vybrané lokality pomocí statistických dat, ačkoliv se jedná o velmi malé území.

Charakteristika rezidenční lokality

Rozsáhlý areál obytných budov se nachází ve velmi poklidném prostředí na místě s dalekým panoramatickým rozhledem na Prahu. Rezidenční komplex vznikl tzv. na zelené louce, všechny objekty obklopuje zeleň a od nejbližší zástavby (Sídliště Bohnice) je lokalita oddělena silnicí. Tento rezidenční projekt byl realizován společností IPB Real v období 1997-2000 (většina bytů byla dokončena na přelomu let 1999/2000) a zahrnuje 32 bytových domů, 5 bytů v řadových domech a 3 dvojdomy (obr. 15). V rámci projektu vzniklo 680 bytových jednotek a Velká skála se tak stala nejrozsáhlejším developerským projektem uplynulé dekády v Praze (Houdková 2011). Urbanistické řešení projektu zohledňuje svažitou povahu terénu a kopíruje tvar přírodního amfiteátru, což umožnilo plně využít působivý pohled na Prahu. Součástí obytných domů jsou podzemní garáže a většina bytů je opatřena terasami, předzahrádkami, balkony či zimními zahradami.

Obr. 15: Obytný soubor Velká skála



Foto: autorka.

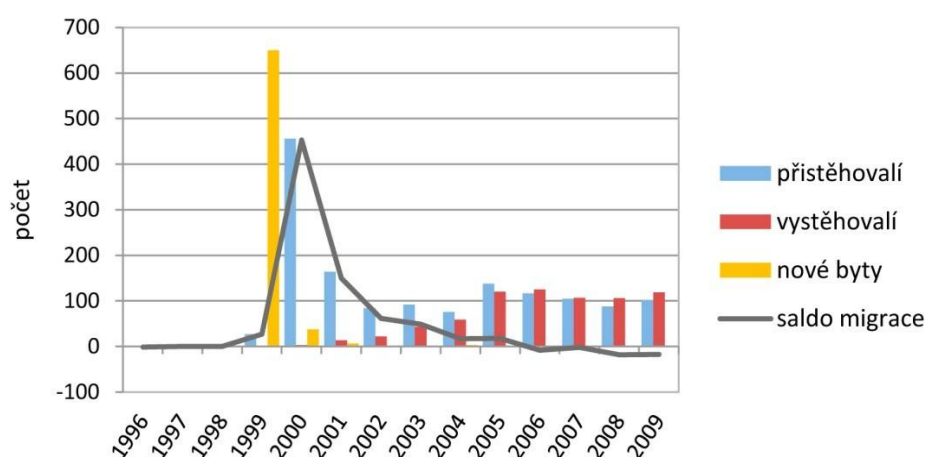
Na základě terénního šetření jsem zjistila, že občanská vybavenost (dostupnost MHD a dalších služeb) v lokalitě je na poměrně dobré úrovni. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena pouhé 2 minuty chůze od zástavby a cesta do centra města trvá necelých 25 minut. Některé služby (potravin, kadeřnictví, obchod s dětským zbožím, cukrárna) jsou k dispozici i v rámci rezidenčního projektu. Za ostatními službami musí rezidenti docházet na sídliště Bohnice nebo do Kobylis. Za zásadní nedostatek této rezidenční lokality považují značně poddimenzované veřejné prostory vybudované v rámci

projektu. Vzhledem k velikostní kapacitě komplexu je jeden poměrně malý (30 m²) veřejný prostor vybavený pouze dětským pískovištěm a lavičkami nedostatečný (obr. 15). Současně je však nutné podotknout, že se lokalita nachází ve velmi klidném prostředí, v blízkosti přírodní památky Velká skála, Čimického a Ďáblického háje. Tyto přírodní veřejné prostory nabízejí řadu dětských hřišť a míst k posezení a jsou propojeny turistickou trasou. Nedaleko je také botanická a zoologická zahrada. Okolí tak nabízí velké množství přírodních atraktivit. To je také pravděpodobně důvod, proč veřejný prostor v rámci obytného souboru Velká skála není tak intenzivně využíván, jak se během terénního šetření ukázalo. Je proto možné, že malý veřejný prostor v rámci projektu byl již záměrem developera, který počítal s možnostmi trávení volného času v bezprostředním okolí nové lokality.

Struktura obyvatel rezidenční lokality

V případě Velké skály jsem při hodnocení struktury rezidentů nové lokality zvolila částečně odlišný metodický postup než u ostatních případových lokalit. Identifikovány byly dvě základní skupiny obyvatel: (i) 1. vlna rezidentů nové lokality a (ii) 2. vlna rezidentů nové lokality. Jako 1. vlna rezidentů byli hodnoceni obyvatelé UO Velká skála při SLDB v roce 2001 (jedná se o obyvatele, kteří se nastěhovali do Obytného souboru Velká skála těsně po jeho dokončení v roce 2000). Migrační proud přistěhovalých do UO Velká skála v letech 2001-2009 představuje 2. vlnu rezidentů (viz graf 7). Fakt, že se období (leden-únor 2001) ve výše vymezených skupinách rezidentů překrývá, je vzhledem ke krátké době tohoto období dále zanedbáván. Kromě Obytného souboru Velká skála vzniklo po roce 2000 ve sledovaném období v UO dalších 25 bytů (graf 7). Jedná se o luxusní rodinné vily, které na lokalitu volně navazují, a jejichž potencionální obyvatelé jsou zahrnuti do skupiny 2. vlny rezidentů nové lokality.

Graf 7: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Velká skála v letech 1996-2009

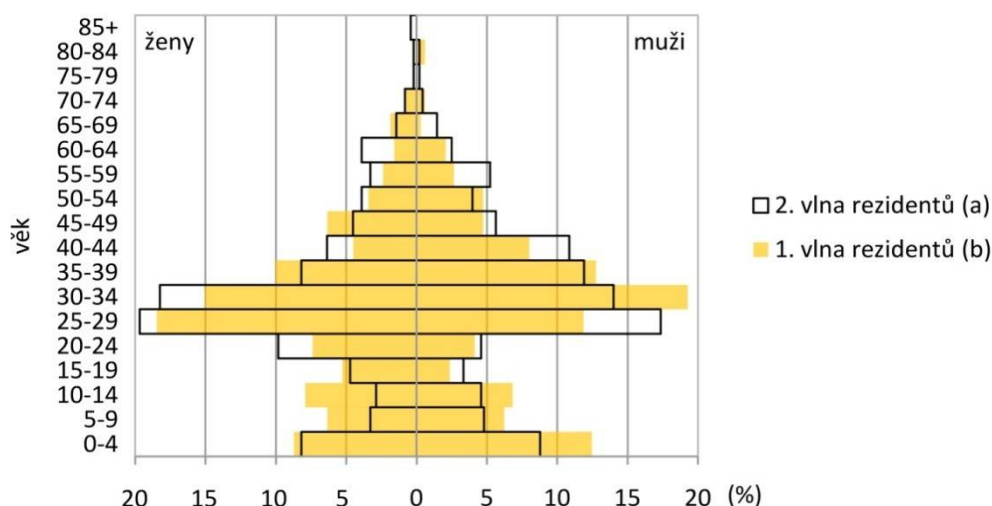


Zdroj: ČSÚ (ČSÚ 2010b, 2011a).

Poznámka: počet nových bytů je znázorněn od roku 1999.

Znázornění struktury rezidentů ve věkové pyramidě (obr. 16) poskytuje přehled o podílu jednotlivých věkových kategorií na obyvatelstvu lokality. V první vlně rezidentů je patrný výrazný podíl především dvou skupin obyvatel – jednak dětí do 14 let a dále žen a mužů ve věku 20-34 let, dohromady tvoří 62,5 % obyvatel Velké skály v roce 2001 (tzn. těsně po jejím dokončení). Novými obyvateli souboru Velká skála se tak v první vlně osidlování lokality pravděpodobně staly především mladé rodiny s dětmi. Z grafického znázornění věkové struktury obyvatel je také dobře patrný nízký podíl rezidentů ve věku 15-19 let (3,9 %). To je logický důsledek obecně vysoké mobility obyvatel ve věku 20-34 let (Rossi 1980). Zhruba třetinovým podílem se na struktuře rezidentů podílejí další věkové kategorie (obyvatelé v poproduktivním věku tvořili 2,1 % a ostatní kategorie ekonomicky aktivních 30 % první vlny rezidentů). Velmi podobné trendy, i když s odlišnou intenzitou, vykazují i rezidenti hodnocení v rámci druhé vlny osidlování lokality. Dominance výše jmenovaných skupin obyvatel ve struktuře trvá, pouze se mění velikost podílů jednotlivých věkových kategorií (obr. 16). Z toho vyplývá, že do území tak dlouhodobě míří podobné skupiny obyvatel, které podporují strukturu první vlny rezidentů z roku 2001. Na základě toho lze tedy předpokládat, že struktura obyvatel zjištěná při SLDB 2011 bude té z roku 2001 velmi podobná. Výsledky aplikace migračních dat a zvoleného metodického postupu v případě této lokality tak naznačují, že využitý metodický postup opravdu může vhodně posloužit k hodnocení sociodemografické struktury obyvatel v období mezi censy, a to i v takto malých územích.

Obr. 16: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku – Velká skála

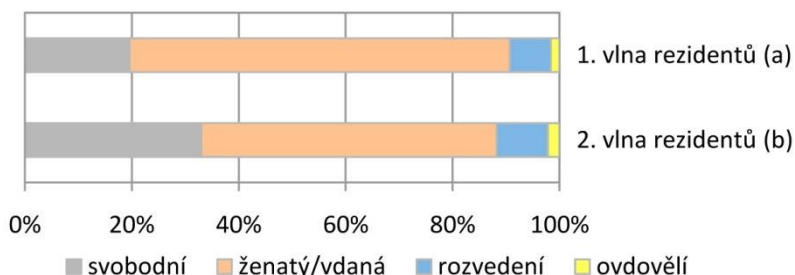


Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: 1. vlna rezidentů = stav UO Velká skála v r. 2001, 2. vlna rezidentů = přistěhovalí v letech 2001-2009; n(a) = 966, n(b) = 715.

S věkovou strukturou obyvatel lokality koresponduje také struktura rezidentů podle rodinného stavu (graf 8). Viditelný je především výrazný pokles podílu sezdaných osob v 2. vlně rezidentů proti stavu v roce 2001, kdy podíl obyvatel žijících v manželství tvořil 71 % rezidentů. Zvýšení podílu svobodných obyvatel, kteří představují 33 % rezidentů v druhé vlně, lze vysvětlit výrazným podílem osob ve věku 20-34 let. Je otázkou, zda se jedná o mladé lidi, kteří žijí buď sami jako tzv. *singles*, nebo mladé bezdětné páry či obyvatele žijící v partnerském, nikoli manželském vztahu, ale s dětmi. Současně se během téměř deseti let po dokončení lokality v proudu přistěhovalých zvýšil podíl rozvedených a ovdovělých osob.

Graf 8: Obyvatelstvo ve věku 20+ podle rodinného stavu – Velká skála



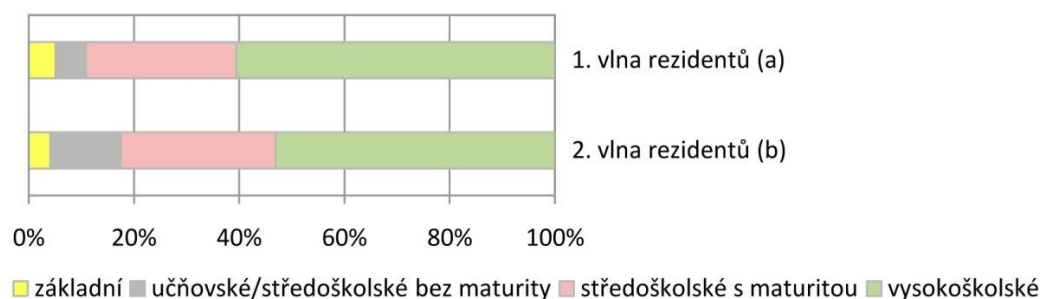
Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: 1. vlna rezidentů nové lokality = přistěhovalí v letech 1999-2000; 2. vlna rezidentů nové trošku lokality = přistěhovalí v letech 2001-2009; n(a) = 371, n(b) = 733.

Na základě pověsti, kterou tato rezidenční lokalita má (obyvatelé okolních panelových sídlišť Bohnice a Kobylisy mu přezdívali „milionářské sídliště“), a dalších

charakteristik (urbanistického řešení, průměrné ceny bytu cca 35 tis. Kč/m²²⁷, polohy v rámci města atd.) lze předpokládat, že rezidenti této lokality budou patřit mezi sociálně silnou vrstvu obyvatel. Potvrzení tohoto předpokladu představuje hodnocení socioekonomického statusu rezidentů Velké skály pomocí vzdělanostní struktury (graf 9). V lokalitě bydlelo v roce 2001 60 % obyvatel s vysokoškolským vzděláním a více jak 70 % ostatních rezidentů mělo dokončené středoškolské vzdělání s maturitou. Podobnou strukturu vzdělanosti vykazují i rezidenti, kteří se do lokality přistěhovali po roce 2001 a potvrzují tak pravděpodobně velmi vysoký socioekonomický status obyvatel této rezidenční lokality.

Graf 9: Obyvatelstvo ve věku 15+ podle dosaženého vzdělání – Velká skála



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: 1. vlna rezidentů = stav UO Velká skála v r. 2001, 2. vlna rezidentů = přistěhovalí v letech 2001-2004; n(a) = 535, n(b) = 292.

Dále hodnotím strukturu rezidentů lokality²⁸ podle místa jejich původního bydliště. Podíl cizinců mezi rezidenty lokality tvoří 18 %. Pro upřesnění je vhodné uvést, že při zohlednění metodické změny ve sledování migrace²⁹, tvoří jejich podíl mezi rezidenty v období od roku 2001 dokonce 35 %. Mezi cizinci převládají obyvatelé původem z Ruska a Ukrajiny, významný podíl tvoří také Japonci a Slováci (tab. 13). Velký podíl cizinců v lokalitě se během terénního šetření, pomocí sledování jmen na zvoncích jednotlivých domů, nepotvrdil (zjištěno bylo pouze 3 % zvonků s cizím příjmením). Tento nesoulad by mohl být do určité míry způsoben skutečností, že ačkoliv si cizinci bydlení v nové lokalitě pořídili a formálně se do něj přestěhovali, výsledně však své nemovitosti pronajímají.

²⁷ Jedná se pouze o orientační původní průměrnou cenu vypočtenou na základě informací zjištěných během terénního šetření.

²⁸ Zde definovaní jako přistěhovalí za celé sledované období, tzn. v letech 1999-2009.

²⁹ Cizinci jsou v databázi migrace evidováni až od roku 2001 (viz metodika, kapitola 3).

Tab. 13: Rezidenti nové lokality Velká skála podle místa původního bydliště

a) všichni		b) cizinci	
původní bydliště	rezidenti nové lokality (v %)	státní občanství	rezidenti nové lokality (v %)
Praha	45,5	Rusko	34,7
Středočeský kraj	9,6	Ukrajina	16,5
ostatní území ČR	27,2	Japonsko	7,4
zahraničí	17,7	Slovensko	6,2
		ostatní	35,2

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 1999-2009; n(a) = 1449, n(b) = 257.

Téměř polovinu rezidentů lokality tvoří přistěhovalí z jiných částí Prahy, přičemž původní místo bydliště měli rezidenti většinou ve vnější či vnitřní zóně města (tab. 14). Minimální je podíl přistěhovalých z centra a městské periferie. Vzhledem k tomu, že městská periferie se v poslední dekádě vyznačuje výrazným migračním pohybem obyvatel směrem do této zóny, kteří mají navíc poněkud odlišné preference typu bydlení, než který nabízí Velká skála, není malý podíl přistěhovalých překvapivý. Bydlení na Velké skále současně neláká obyvatele centra. Vysvětlením je pravděpodobně skutečnost, že lidé s dobrým socioekonomickým postavením bydlící v historické části Prahy mají zcela odlišný životní styl. Ten se pak odráží také na utváření jejich rezidenčního stylu. Zdrojovým zónám přistěhovalých do lokality z jiných částí města odpovídá také struktura rezidentů podle typu zástavby v místě jejich původního bydliště (tab. 14) – 30 % pochází z činžovních domů, které se nacházejí nejčastěji ve vnitřním městě, a 49 % se přistěhovalo z některého z pražských sídlišť, které jsou znakem především vnější zóny města.

Tab. 14: Rezidenti nové lokality Velká skála podle místa původního bydliště v Praze

a) podle zóny města		b) podle typu zástavby v místě původního bydliště	
zóna města	rezidenti nové lokality (v %)	typ zástavby	rezidenti nové lokality (v %)
centrum	2,9	historická zástavba	2,9
vnitřní	46,1	venkovská zástavba	5,1
vnější	46,1	vilová zástavba	7,5
periferie	4,9	domky v kompaktní zástavbě	5,5
		činžovní domy	30,1
		sídliště	49,0

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 1999-2009; n(a) = 657, n(b) = 651.

5.4 Černý Most

Další rezidenční lokalitou, ve které jsem provedla terénní šetření a dále detailně hodnotím její obyvatele, je jedna z nových částí sídliště Černý Most v Praze 14, která je řazena do zóny vnějšího města. Sídlíště je tvořeno panelovými domy různého stáří, protože výstavba probíhala postupně během 80. a 90. let minulého století. Na původní starší zástavbu sledovaného urbanistického obvodu volně navazuje nová rezidenční lokalita (obr. 17). V roce 2001 měl tento UO 7 117 obyvatel a podle dostupných údajů zde v letech 2000-2009 bylo dokončeno v bytových domech 254 bytů (ČSÚ 2011a). Při terénním šetření jsem však zjistila, že v rámci nové lokality bylo postaveno 294 bytů. Rozdíl v počtu nových bytů přisuzuji chybě v evidenci či zpracování statistických dat a dále ho zanedbávám, protože vzniklá odchylka není pro další hodnocení území podstatná.

Obr. 17: Urbanistický obvod Černý Most a vybraná nová rezidenční lokalita



Zdroj: <http://registry.czso.cz>.

Charakteristika rezidenční lokality

Zmiňovaná nová část sídliště byla postavena v letech 2001-2002 a tvoří ji 5 menších a 3 větší bytové domy. Správcem a majitelem domů v této lokalitě je městská část Praha 14. Původně byly byty ve správě hlavního města Prahy, která část bytů přidělila svým zaměstnancům jako tzv. pracovní byty. Další část magistrát přenechal městské části, která byty rozdělila podle vlastních kritérií (především sociálně slabým domácnostem, většinou romským). Od roku 2004 jsou zde byty přidělovány v souladu

se schválenou koncepcí bytové politiky hlavního města vedenou snahou o sociální diferenciaci lokality (Trejtnar 2009, Burešová 2011). Kapacita lokality je 294 bytových jednotek, každý dům má podzemní garáže i venkovní parkoviště. Ve třech větších domech jsou také nebytové prostory. Záměr o polyfunkční využití objektů se ale podle všeho příliš nepovedl, většina nebytových prostor zůstává nevyužitá.

V době dokončení tvořila lokalita okraj sídliště Černý Most, dnes je již ze všech stran obklopena další výstavbou. Volný pozemek mezi domy je využit jako veřejný pobytový prostor (obr. 18). Ten je členěn do více zón pro různé skupiny uživatelů. Nachází se zde několik pískovišť, atrakce pro nejmenší děti, fotbalové hřiště a lavičky k posezení. Během terénního šetření jsem v tomto prostoru zaznamenala většinou maminky s dětmi či skupinky dětí různého stáří. Důchodci podle terénního šetření daný prostor využívají minimálně. Domnívám se, že důvodem může být např. zákaz pohybu psů či hlučné skupinky mládeže, které zde tráví volný čas. Občanská vybavenost (dostupnost MHD a dalších služeb) v lokalitě je na velmi dobré úrovni – sídliště je plné malých obchodů různého sortimentu a nedaleko se nachází obchodní centrum. Nejbližší zastávka MHD – metro Černý Most je vzdálena 10 minut chůze z lokality a cesta do centra měst trvá 30 minut. V blízkosti je také mateřská i základní škola a poliklinika.

Obr. 18: Nová rezidenční lokalita na sídlišti Černý Most



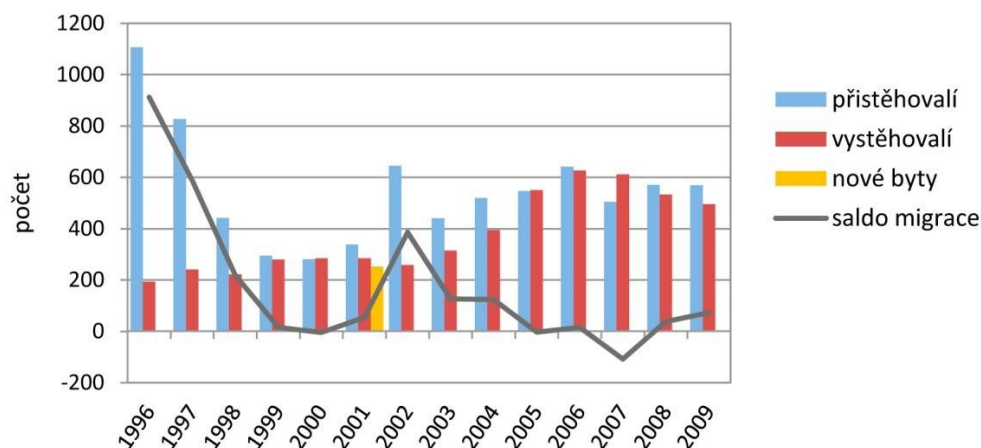
Foto: autorka.

Struktura obyvatel rezidenční lokality

K identifikaci skupiny potencionálních rezidentů nové lokality jsem opět využila grafické znázornění migračního pohybu obyvatel a nové bytové výstavby v UO Černý Most. V návaznosti na dokončení nových bytů v roce 2001 je z grafu 10 zřetelný nárůst

počtu přistěhovalých v následujícím roce. Vzorek přistěhovalých v roce 2002 tak dále pokládám za rezidenty sledované nové lokality bydlení na sídlišti Černý Most. Vymezení pomocí jednoletého období je sice úzké, ale vzhledem k tomu, že UO vykazuje obecně poměrně velkou intenzitu mobility obyvatel (a to jak ve směru do vnitřku i ven z území), bylo by použití delšího období příčinnou vzrůstající nepřesnosti ve skupině přistěhovalých.

Graf 10: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Černý Most v letech 1996-2009

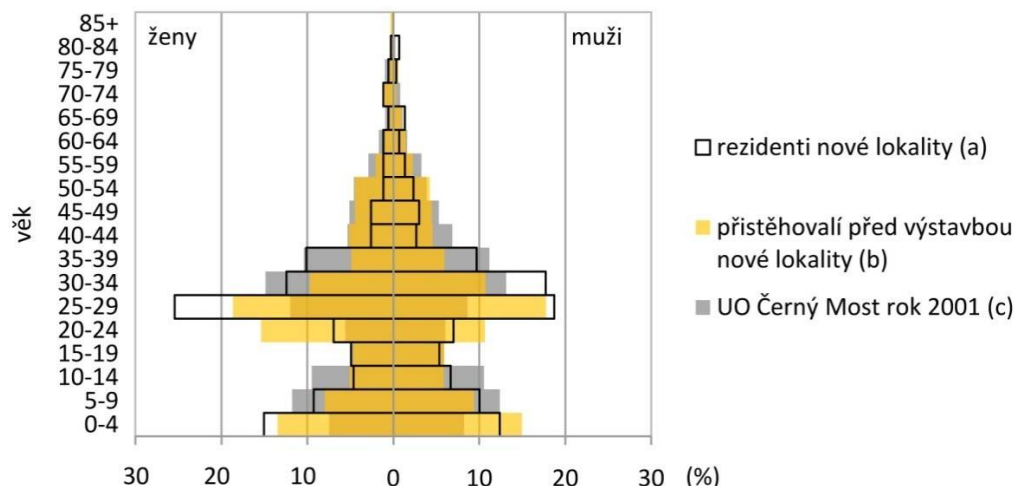


Zdroj: ČSÚ (2010b, 2011a).

Poznámka: počet nových bytů je znázorněn od roku 2000.

Věková struktura přistěhovalých do UO Černý Most vykazuje jasné trendy v intenzitě migračního pohybu vybraných věkových kategorií v období mezi roky 1996-2002 (obr. 19). Jedná se klasicky o mladé obyvatelstvo a děti. V případě tohoto území byl výrazný především vysoký podíl přistěhovalých před výstavbou nové lokality u věkové kategorie 20-24 let (31 %). Významný podíl v populaci přistěhovalých zastupovaly také děti do 9 let věku (23 %). Třetinu dále tvořily ostatní věkové kategorie ekonomicky aktivních obyvatel. Podobné znaky vykazuje také migrační proud přistěhovalých, označený za rezidenty nové lokality. Dětská složka do 9 let v tomto případě tvoří 23 % populace. V případě hlavního proudu ekonomicky aktivních obyvatel však došlo k posunu věkových kategorií. Podíl obyvatel ve věku 20-24 let klesl oproti situaci před výstavbou lokality na polovinu. Hlavní podíl populace rezidentů tak tvoří věkové skupiny od 25 do 39 let (47 %). Na základě srovnání věkové pyramidy populace UO Černý Most v roce 2001 a struktury nových rezidentů (obr. 19) dochází k přirozenému omlazování populace tohoto UO.

Obr. 19: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku – Černý Most



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

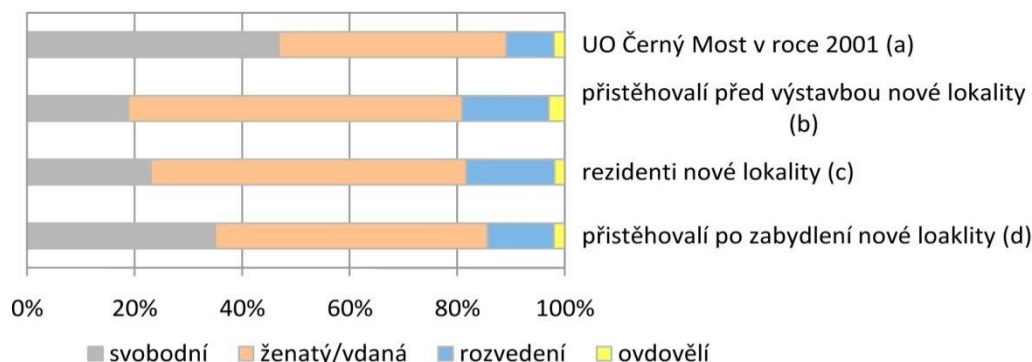
Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2002; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; n(a) = 645, n(b) = 3290, n(c) = 7117.

Otázkou však zůstává, jak probíhal vývoj území v následujících letech. Jelikož nová rezidenční lokalita vznikla na začátku sledovaného období (r. 2001/2002), rozhodla jsem se podrobit analýze i strukturu přistěhovalých po roce 2002 (tzn. v období, kdy předpokládám, že bytové jednotky nové lokality jsou již obydleny a pokračuje následný vývoj migrace v rámci celého UO). Věková struktura přistěhovalých v období 2003-2009 vykazuje podstatně vyrovnanější zastoupení všech věkových kategorií, než tomu bylo v předchozím období. Důležité je, že v proudu přistěhovalých výrazně poklesl podíl dětské složky do 9 let (z 22 % na 12 %) a naopak vzrostl podíl přistěhovalých ve středním a starším ekonomicky aktivním věku (z 19 % na 32 %). Zároveň postupně stárnou rodiny, které do území přišly v době výstavby sídliště Černý Most na přelomu 80. a 90. let minulého století. Mimoto docházelo v druhé polovině minulé dekády pravděpodobně k vystěhovávání rezidentů středního věku, kteří sytili zóny suburbánního bydlení v zázemí Prahy (Temelová a kol. 2010). Je tedy otázkou, zda proud přistěhovalých mladých lidí, kteří nahrazují stárnoucí populaci a osidlují uvolněné byty na sídlištích, dokáže tuto populaci omladit.

Zastoupení vybraných věkových skupin v proudu přistěhovalých do území, resp. rezidentů nové lokality, potvrzuje i znázornění rodinného stavu obyvatel (graf 11). Rodinný stav přistěhovalých před výstavbou a rezidentů nové lokality se příliš neliší – v proudu dominují lidé žijící v manželském svazku (více jak polovina všech přistěhovalých). Zároveň 70 % ženatých či vdaných rezidentů se nachází ve věku mezi 20-34 lety. Je nutné podotknout, že tyto výsledky jsem při hodnocení této lokality

předpokládala, protože se jedná o tzv. sociální bydlení, které bylo městskou částí nabízeno vybrané skupině obyvatel (převážně mladým rodinám s dětmi). To také potvrzuje evidentní nárůst podílu svobodných v populaci přistěhovalých v období po zabydlení nové lokality (viz graf 11). Příliš překvapující proto také není vysoký podíl rozvedených a ovdovělých, který představuje téměř stejný podíl, jako rezidenti svobodní.

Graf 11: Obyvatelstvo ve věku 20+* podle rodinného stavu – Černý Most



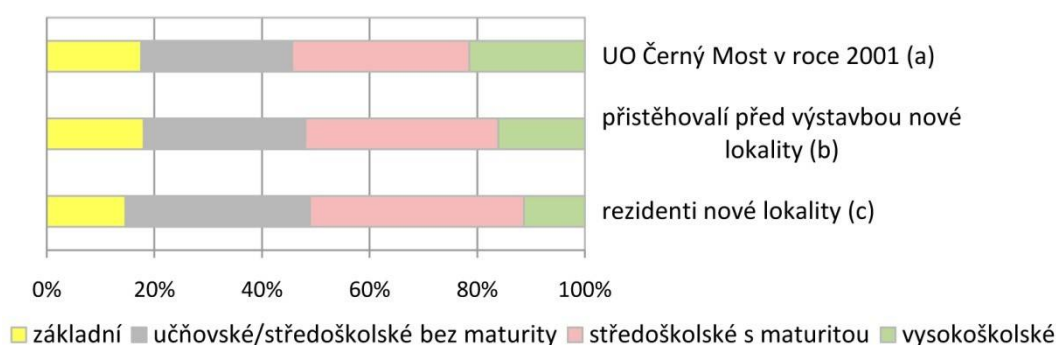
Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: * údaje za UO Černý Most v r. 2001 zahrnují všechny věkové kategorie, rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2002; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; přistěhovalí po zabydlení nové lokality = přistěhovalí v letech 2003-2009; n(a) = 6983, n(b) = 2183, n(c) = 425, n(d) = 2803.

Úroveň socioekonomického statusu lokality je na základě toho, že se jedná z části o sociální byty, předpokladatelná. Nicméně si myslím, že vzhledem k tomu, že se zde (ale i v podobných lokalitách v Praze) snahou města a jeho bytové politiky postupně mísí sociálně slabší a silnější vrstva obyvatel, je důležité úroveň sociálního prostředí v takových území sledovat. Ta se mnohdy projeví i na stavu fyzického prostředí v lokalitě a jeho celkové atmosféře. O tom jsem se sama přesvědčila během své návštěvy při terénním šetření. Okolí domů, společné prostory před vstupem do jednotlivých bytů i prázdné nebytové prostory byly zanedbané a znečištěné. Majitel a správce domů (MČ Praha 14) sice nesčetnými upozorněními na vchodových dveřích nabádá k udržování pořádku, ale některá zákoutí domů zapáchala a jevila známky vandalizmu. S nespokojeností v bezprostředním okolí domů se mi při rozhovoru svěčila také místní obyvatelka, která neutěšenou situaci prisuzovala přítomnosti méně přizpůsobivých občanů, kteří ignorují veškeré snahy ostatních dodržovat v lokalitě pořádek a čistotu. Právě komunikace mezi skupinami sociálně slabých a silnějších obyvatel, která by měla napomoci postupné sociální rehabilitaci lokality, ale podle oslovené rezidentky příliš nefunguje. Vzhledem k relativní finanční dostupnosti bydlení

na Černém Mostě lze přepokládat, že i v uplynulém období po výstavbě sledované nové lokality přicházeli do UO obyvatelé s nižšími finančními prostředky, hlavně mladé rodiny, studenti a lidé nižšího sociálního postavení (Matoušek, Seidlová 2010). Současně je však nutné podotknout, že úpadek sídlišť, se kterým se potýká většina českých měst, pro Prahu příliš neplatí. Byty na sídlištích jsou považovány za tzv. startovní bydlení, které ve velké míře na cestě za svými rezidenčními preferencemi dočasně využívají socioekonomicky vyšší vrstvy obyvatel, především mladí vysokoškoláci (Temelová a kol. 2010).

Graf 12: Obyvatelstvo ve věku 15+ podle dosaženého vzdělání – Černý Most



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2002; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí letech 1996-2001; n(a) = 4779, n(b) = 2358, n(c) = 458.

Charakter sledované lokality, tak jak byl popsán na základě mého subjektivního pocitu a informací od místní rezidentky, na tomto místě doplňuji informací o vzdělanostní struktuře obyvatel (graf 12). Pravděpodobně nižší socioekonomický status v nové lokalitě potvrzuje zřetelné nižší zastoupení vysokoškoláků v proudu přistěhovalých po jejím dokončení.

Z tabulky 15 jasně vyplývá, že struktura obyvatel podle místa jejich původního bydliště se mezi přistěhovalými do nové lokality a před její výstavbou příliš neliší. Naprostá většina obyvatel přišla do UO Černý Most z jiných částí Prahy, přičemž více jak 40 % potencionálních rezidentů přišlo z jiné sídlištní zástavby. Podíl cizinců v populaci před výstavbou ani mezi rezidenty nové lokality nelze hodnotit, údaje o cizincích se v těchto obdobích ještě neevidovaly. Nicméně v populaci přistěhovalých v období, kdy nová lokalita byla již zabydlena, tvoří cizinci více jak 20 %.

Tab. 15: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Černý Most podle místa původního bydliště

původní bydliště	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (a) (v %)	rezidenti nové lokality (b) (v %)	přistěhovalí po zabydlení nové lokality (c) (v %)
Praha	81,8	81,9	54,9
Středočeský kraj	7,0	6,8	6,9
ostatní území ČR	11,2	11,3	16,6
zahraničí	*	*	21,6

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: *v daném období se údaj nezjišťoval; rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2002; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; přistěhovalí po zabydlení nové lokality = přistěhovalí v letech 2003-2009; n(a) = 169, n(b) = 572, n(c) = 3793.

Ani na strukturu přistěhovalých obyvatel podle místa jejich původního bydliště v Praze, neměla výstavba nové rezidenční lokality téměř žádný vliv (tab. 16). Více jak 80 % obyvatel přišlo na Černý Most z vnitřní nebo vnější zóny města. Tomu odpovídá také výrazný podíl přistěhovalých ze sídliště a činžovních domů. Poměrně vysoký podíl (ve srovnání s ostatními hodnocenými lokalitami) obyvatel pochází z historického centra. Zjištěná struktura přistěhovalých podle zóny a typu zástavby jejich původního bydliště v Praze tak očividně podává důkaz o procesech, které se paradoxně dějí v jiných částech města, než jsou sídliště. Zvýšený podíl rezidentů pocházejících z historické zástavby a činžovních domů je podle všeho projevem gentrifikace, která se podílí na vytlačování sociálně slabších obyvatel z vnitřního města, jež nahrazují vrstvy sociálně silnější a především jejich specifické skupiny (*yuppies*, *dinkies*). Svoji roli může hrát komercializace a vytlačování rezidenční funkce z centra města a v neposlední řadě také postupná deregulace nájemného.

Tab. 16: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Černý Most podle místa původního bydliště v Praze

a) podle zóny města			b) podle typu zástavby v místě původního bydliště		
zóna města	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)	typ zástavby	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)
centrum	5,5	6,6	historická zástavba	5,5	6,7
vnitřní	41,4	41,1	činžovní domy	29,7	31,2
vnější	41,9	41,9	vilová zástavba	5,6	4,8
periferie	11,3	10,4	domky v kompaktní zástavbě	6,7	7,3
			sídliště	41,5	41,0
			venkovská zástavba	11,0	9,0

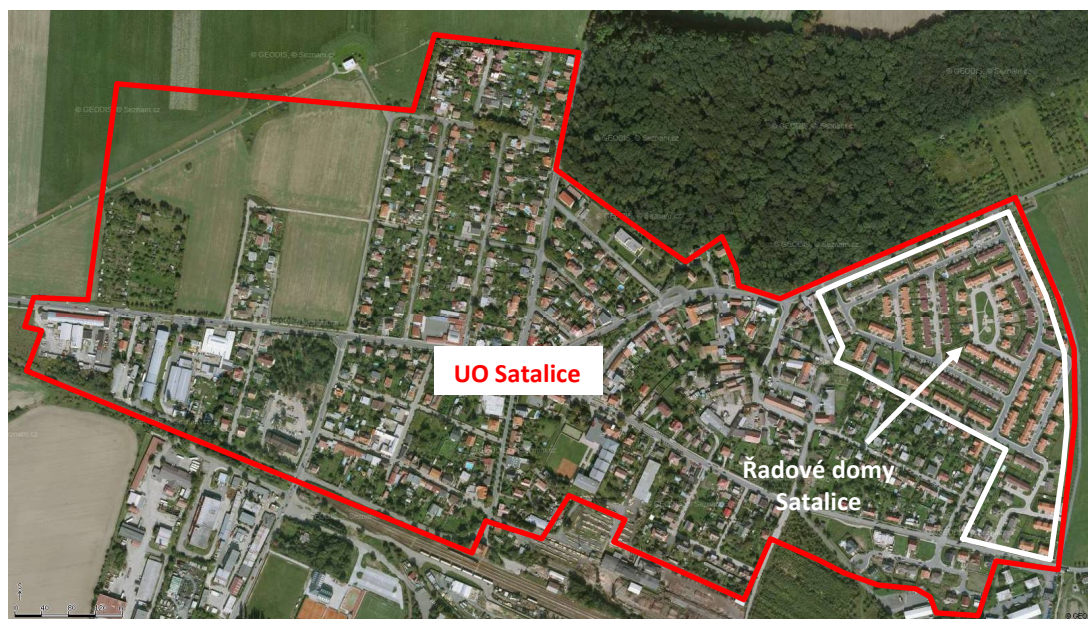
Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v r. 2002; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; n(a) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 2600, n(a) rezidenti nové lokality = 528; n(b) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 2600, n(b) rezidenti nové lokality = 520.

5.5 Satalice

Posledním sledovaným územím je urbanistický obvod Satalice. Ten představuje většinu zastavěné plochy městské části Praha-Satalice a v rámci koncentrické zónace města je řazena do tzv. zóny městské periferie. Zástavba Satalic je tvořena převážně rodinnými domy městského i venkovského charakteru, na které ve východní části navazuje nová rezidenční výstavba (obr. 20). Sledovaný urbanistický obvod měl v roce 2001 1 245 obyvatel.

Obr. 20: Urbanistický obvod Satalice a vybraná nová rezidenční lokalita



Zdroj: <http://registry.czso.cz>.

Svým charakterem tato část Prahy připomíná obce v zázemí města, kde v posledních letech dochází k výraznému rozvoji suburbanizačního procesu. To potvrzuje i vývoj bytové výstavby v UO Satalice, kde v období po roce 2000 bylo 282 bytů a z toho 233 v rodinných domech a 43 v bytových domech. Většinu nové zástavby v rodinných domech tvoří jedna rezidenční lokalita, v rámci níž vzniklo ve východní části Satalice 223 nových domů. Minimální podíl individuální výstavby dělá z lokality vhodné území pro využití metodického postupu, který jsem v práci zvolila. Lze totiž předpokládat, že v proudu přistěhovalých budou hlavně obyvatelé nové rezidenční lokality.

Charakteristika rezidenční lokality

Jedná se o soubor řadových domů a solitérních rodinných domů, které volně navazují na původní zástavbu ve východní části Satalic. Lokalita je na východě obklopena poli a na severu je oddělena silnicí od lesní obory (obr. 20). Tento rezidenční projekt vznikl v období mezi roky 2001-2004 a developerem projektu byla společnost Uniga. Lokalita představuje komplex 223 domů, v rámci něhož vzniklo 11 nových ulic. Jedná se převážně o řadové rodinné domy (218), dále jsou zde samostatné rodinné domy (5). Lokalita tak plní výlučně obytnou funkci. Každý dům má svou vlastní garáž, předzahrádku a zahradu za domem (obr. 21).

Obr. 21: Lokalita řadových rodinných domů v Satalicích



Foto: autorka.

Rezidenti mají možnost k dopravě v rámci Prahy využít jednak autobusu, zastávka je vzdálená 5 minut od zástavby, nebo vlak, nádraží se nachází cca 10 minut chůze. Cesta do centra města pomocí MHD trvá v ranní špičce všedního dne 45 minut. V místě jsou dostupné jen ty nejzákladnější služby a občanská vybavenost - základní a mateřská škola, pošta, lékař (pouze pro dospělé, za dětským lékařem je nutné dojíždět do Kbel), restaurace, malý obchod s potravinami a sportovní areál. Při rozhovorech s rezidenty v rámci terénního šetření jsem zaznamenala jejich nespokojenost s absencí obchodů s dalším sortimentem, ze které vyplývá nutnost pro každou drobnost dojíždět do obchodního centra Černý Most či okolních sídel.

Domy jsou orientovány tak, že utvářejí prostorově jasně vymezenou lokalitu, v jejíž centrální části se nachází hlavní pobytový veřejný prostor pro rezidenty. Zde je umístěno větší dětské hřiště s atrakcemi pro děti a lavičkami (obr. 22). V lokalitě se dále nachází menší hřiště pro nejmenší děti a malý park s posezením. V bezprostředním sousedství lokality se nachází Satalická bažantnice. Jedná se o veřejně přístupnou lesní oboru, jež byla založena v 18. století za účelem chovu jelenů a daňků. Dnes má statut

chráněné přírodní rezervace a prochází jí cyklostezka a naučná stezka ze Satalic do nedaleké Víně.

Obr. 22: Pobytový veřejný prostor v nové rezidenční lokalitě v Satalicích

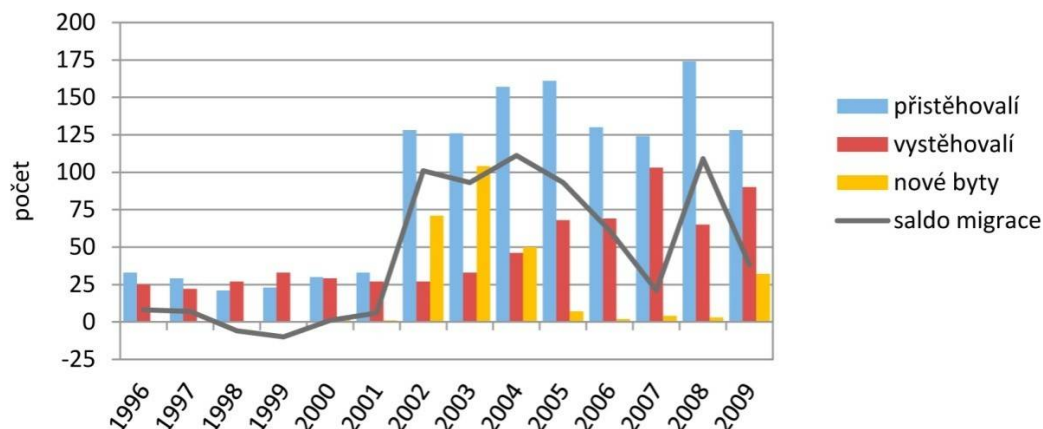


Foto: autorka.

Struktura obyvatel rezidenční lokality

Před samotnou analýzou struktury rezidentů v lokalitě bylo opět nutné nejdříve v rámci migračního proudu obyvatel v UO identifikovat potenciální obyvatele, kteří se přistěhovali do sledované lokality. Migrační pohyby v UO Satalice mezi roky 1996-2009 jsou spolu s novou rezidenční výstavbou znázorněny v grafu 13. Z grafu lze jasně vysledovat, že byty dokončené v letech 2002-2004, kterých bylo celkem 226, představují sledovaný rezidenční projekt řadových a solitérních domů od společnosti Uniga. Stejně tak lze v grafu identifikovat zlom v počtu přistěhovalých osob. Výrazný vzestup v počtu přistěhovalých nastal v roce 2002, kdy také byly dokončovány první domy ze sledovaného rezidenčního projektu, který byl zahájen na podzim roku 2001. Výrazný vzestup s mírným poklesem v roce 2003 trvá do roku 2005. Proto osoby přistěhovalé v tomto období (tzn. mezi roky 2002-2005) do UO Satalice pokládám za obyvatele nově vzniklé rezidenční lokality. Připouštím, že je pravděpodobné, že osidlování nové rezidenční lokality probíhalo i v následujících letech, ale domnívám se, že s přibývajícím časem po kolaudaci nové lokality, by ve vzorku rezidentů narůstala statistická chyba v podobě přistěhovalých, kteří nemířili do sledované lokality, ale jinam v rámci UO. Všechny problémy a omezení, které vyplývají z tohoto postupu, jsem diskutovala buď u předešlých lokalit, nebo v metodické části práce (viz kapitola 3).

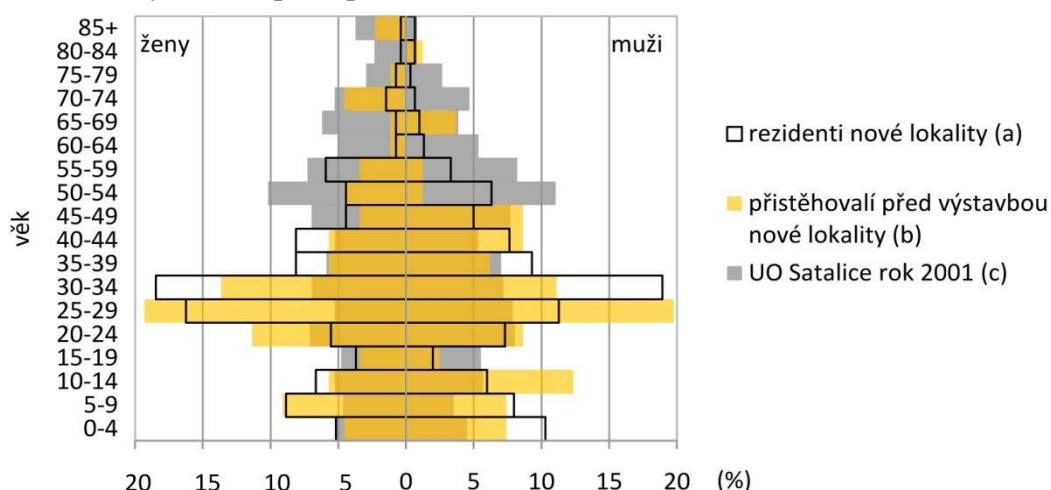
Graf 13: Migrace a nová rezidenční výstavba v UO Satalice v letech 1996-2009



Zdroj: ČSÚ (2010b, 2011a).

Poznámka: počet nových bytů je znázorněn od roku 2000.

Obr. 23: Obyvatelstvo podle pohlaví a věku - Satalice



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

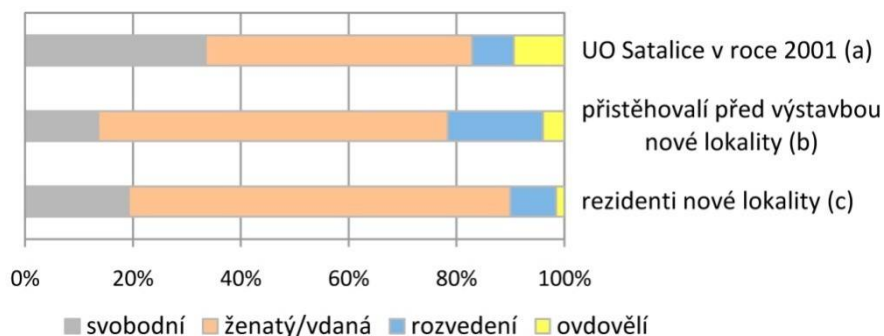
Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2002-2005; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; n(a) 572, n(b) = 169, n(c) = 1245.

Věkovou strukturu jednotlivých skupin obyvatel v UO Satalice vymezených tak, jak bylo popsáno v předchozím textu, znázorňuje obrázek 23. Je patrné, že věková struktura rezidentů nové lokality je do značné míry podobná jako struktura proudu přistěhovalých, kteří do UO přicházeli v období před výstavbou této lokality. Obě skupiny se vyznačují silným zastoupením obyvatel ve věkových kategoriích mezi 20-34 lety. Obzvláště je zde patrný vysoký podíl rezidentů nové lokality ve věku 30-34 let (19 %). I u poslední sledované rezidenční lokality se tak potvrdil obecný předpoklad největší migrační aktivity mladých lidí do 34 let. V případě této lokality se pravděpodobně jedná o mladé páry, které preferují bydlení v rodinném domě se zahradou, které sledovaná lokalita nabízí. Současně je zde vidět velký podíl dětí do 10

let (16 %), jejichž rodiči jsou pravděpodobně právě obyvatelé ve věkové skupině mezi 30-34 lety. Minimální podíl (3,5 %) rezidentů nové lokality tvoří obyvatelé v poproduktivním věku, což není překvapivé, protože senioři se naopak vyznačují nízkou intenzitou migračního pohybu. Obě struktury vykazují základní trendy, které pravděpodobně promění věkovou strukturu Satalice jako celku, což bude možné ověřit nejlépe daty ze SLDB 2011. Na věkové pyramidě UO se tak, pravděpodobně oproti její verzi z roku 2001, která je poměrně vyvážená (obr. 23), projeví výrazné omlazení struktury obyvatel. To může mít dopad i na další oblasti v území. Omlazení věkové struktury je všeobecně považováno za pozitivní trend. Výrazný nárůst počtu dětí do 10 let by však mohl přinést UO i určité komplikace, a to zejména v oblasti kapacit mateřské a základní školy.

Skutečnost, že obyvateli nové rezidenční lokality jsou převážně rodiny s dětmi, potvrzuje i hodnocení rodinného stavu. Více jak 70 % rezidentů nové lokality jsou v manželském sňatku, svobodní tvoří 19 %, přičemž 88 % z nich jsou ve věku 20-34 let. Výrazně nižší je, v porovnání s přistěhovalými před výstavbou lokality a stavem v roce 2001, podíl rozvedených (graf 14). Podíl rozvedených osob v proudu přistěhovalých před výstavbou tvořil téměř 18 %.

Graf 14: Obyvatelstvo ve věku 20+* podle rodinného stavu – Satalice

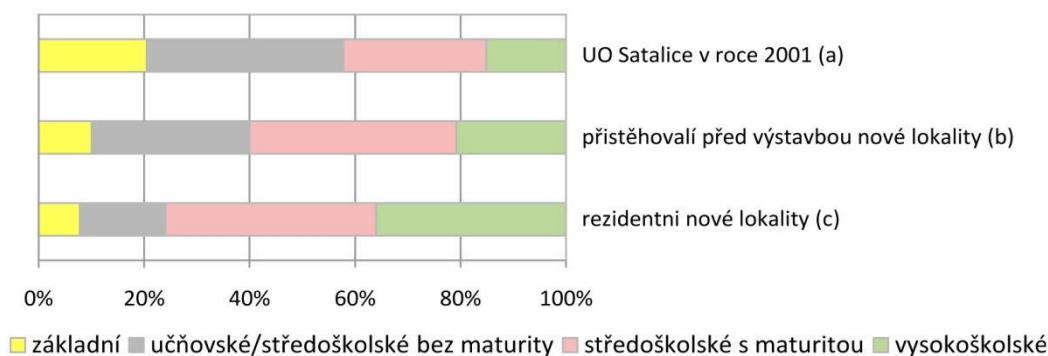


Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: * údaje za UO Satalice v r. 2001 zahrnují všechny věkové kategorie; rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2002-2005; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; n(a) = 1245, n(b) = 125, n(c) = 389.

Pro vyjádření socioekonomického statusu obyvatel bylo u této lokality vhodné využít strukturu jejich vzdělání (graf 15). Je patrné, že struktura nově přichozích obyvatel (před výstavbou nové lokality i po ní) je odlišná od vzdělanostní struktury obyvatel UO Satalice při SLDB v roce 2001. Lze tedy shrnout, že do území tak dlouhodobě míří obyvatelstvo s vyšším dokončeným vzděláním resp. vyšším socioekonomickým statusem.

Graf 15: Obyvatelstvo ve věku 15+ podle dosaženého vzdělání – Satalice



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: rezidentní nové lokality = přistěhovalí v letech 2002-2004; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; n(a) = 1051, n(b) = 130, n(c) = 258.

Při pohledu na strukturu migračního proudu přistěhovalých před výstavbou nové rezidenční lokality a po ní resp. na strukturu jejich rezidentů, jsou patrné určité trendy v tom, odkud do sledovaného území přicházejí noví obyvatelé (tab. 17). Jednoznačně největší podíl příchozích je z Prahy, poněkud překvapující je nižší podíl obyvatel ze Středočeského kraje v porovnání s ostatním územím ČR. Výraznou změnou ve struktuře přistěhovalých v období před a po výstavbě nové lokality je podíl příchozích ze zahraničí (13,5 %). Je třeba upozornit, že v tomto případě jsou výsledky evidentně ovlivněny metodickými změnami v evidenci migrantů. Podíl cizinců v populaci potenciálních rezidentů nové rezidenční lokality je důsledkem začátku jejich sledování právě od roku 2001. Zajímavá je také jejich struktura, většina přistěhovalých ze zahraničí pochází ze Slovenska (40 %) nebo Ukrajiny (37 %). Velké podíly těchto národností však neodpovídají reálné situaci, která mi byla popsána rezidenty při terénním šetření v lokalitě. Z rozhovorů vyplynulo, že podíl cizinců není v lokalitě tak výrazný, jak nasvědčují výsledky podle statistických dat (tab. 17). Cizince v lokalitě zastupují údajně příslušníci smíšených manželských či partnerských párů a případně jejich děti. Mimoto se zpravidla jedná o jiné národnosti než ty, které v identifikovaném vzorku rezidentů tvoří většinový podíl. Proto jsem u skupiny potenciálních rezidentů, provedla detailnější analýzu statistických dat a zjistila jsem přítomnost jednotlivců či dvojic z Itálie, Spojených států, Kubu a Číny. Rozdílná struktura národností oproti většinovému podílu Ukrajinců a Slováků tak podporuje tvrzení oslovených rezidentů při rozhovorech. Vysoký podíl Ukrajinců a Slováků ve sledovaném vzorku rezidentů tak představuje obyvatele, kteří se ve stejnou dobu, kdy byl realizován projekt rodinných domů, přistěhovali do jiných částí UO. Toto vysvětlení podporuje také skutečnost, že v Satalicích se nachází firemní ubytovna pro zahraniční zaměstnance firmy Samyco.

Přítomnost tohoto zařízení může vysvětlovat také výraznou fluktuaci rozvedených osob v celém UO.

Tab. 17: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Satalice podle místa původního bydliště

původní bydliště	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (a) (v %)	rezidenti nové lokality (b) (v %)
Praha	76,3	67,8
Středočeský kraj	8,9	6,5
ostatní území ČR	14,8	12,2
zahraničí	0,0	13,5

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2002-2005; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; n (a) = 169, n (b) = 572.

Jak vyplývá z předchozího hodnocení, nejvíce obyvatel se do UO Satalice stěhuje z jiných částí Prahy, proto je zajímavé podívat se detailněji, z jakých částí resp. zón města a typů zástavby obyvatelé přicházejí. Obyvatelé přicházející do UO před výstavbou nové lokality nejčastěji pocházeli z vnitřního města a jejich struktura podle typu zástavby, kde se nacházelo jejich původní bydliště, byla poměrně vyrovnaná. Naproti tomu rezidenti nové lokality stěhující se z Prahy pocházejí téměř z 50 % z vnějšího města a sídlištní zástavby (tab. 18). Podíl rezidentů nové lokality pocházející z některého z pražských sídlišť na celkovém počtu je 35 %.

Tab. 18: Obyvatelé UO a rezidenti nové lokality Satalice podle místa původního bydliště v Praze

a) podle zóny města			b) podle typu zástavby v místě původního bydliště		
zóna města	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)	typ zástavby	přistěhovalí před výstavbou nové lokality (v %)	rezidenti nové lokality (v %)
centrum	3,1	0,0	historická zástavba	3,1	0,0
vnitřní	45,7	34,0	čínžovní domy	24,2	23,5
vnější	29,5	48,5	vilová zástavba	9,4	2,1
periferie	21,7	17,5	domky v kompaktní zástavbě	14,8	2,9
			sídliště	27,3	53,3
			venkovská zástavba	21,1	18,1

Zdroj: ČSÚ (2010b).

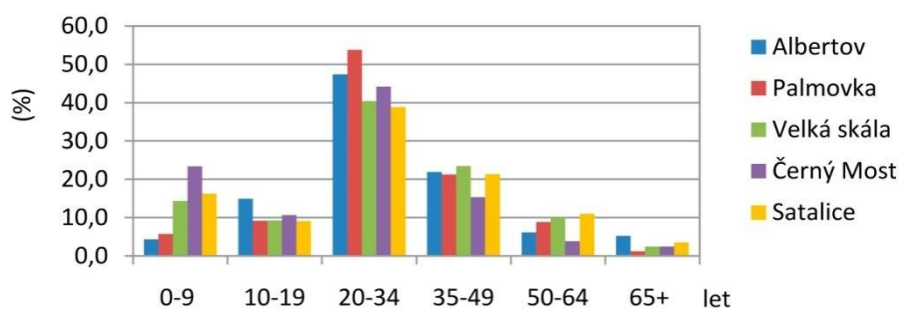
Poznámka: rezidenti nové lokality = přistěhovalí v letech 2002-2005; přistěhovalí před výstavbou nové lokality = přistěhovalí v letech 1996-2001; n(a) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 129, n(a) rezidenti nové lokality = 388; n(b) přistěhovalí před výstavbou nové lokality = 128, n(b) rezidenti nové lokality = 375.

5.6 Shrnutí výsledků z případových studií

Pro případové studie byla vybrána území tak, aby bylo možné zachytit prostředí a strukturu obyvatel co možná nejvíce odlišných typů pražských rezidenčních lokalit, resp. odlišných typů bydlení. Hodnoceno tak bylo bydlení v rodinných domech se zahradou (Satalice), klasických bytových domech (Velká skála), bydlení v loftech (Palmovka), nájemní kondominium (Albertov) a sociální bydlení (Černý Most). Zároveň byl kladen důraz na rozdílnou polohu sledovaných lokalit v rámci města – podle koncentrických zón a typu zástavby v urbanistickém obvodu.

Výsledky analýzy statistických dat doplněné o poznatky získané v rámci terénního šetření poskytují zajímavé srovnání struktury rezidentů podle jednotlivých typů lokalit. Pomocí věkové struktury a údajů o rodinném stavu rezidentů byl nejdříve ověřován vztah mezi různými fázemi životního cyklu a zvoleným typem bydlení, resp. rezidenčními preferencemi. Lze konstatovat, že z tohoto hlediska byl potvrzen obecný znak migrace obyvatel o nejvyšší mobilitě věkové skupiny 20-34 let (Novák, Čermák, Ouředníček 2011), která tvořila největší podíl přistěhovalých do všech typů sledovaných rezidenčních lokalit. Při pohledu na zastoupení ostatních věkových skupin přistěhovalých, resp. rezidentů, jsou mezi obyvateli jednotlivých lokalit patrné rozdíly, znázorněné v grafu 16.

Graf 16: Věková struktura rezidentů ve sledovaných lokalitách



Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: viz obr. 9, 13, 16, 19 a 23.

V případě nové rezidenční lokality rodinných domů v Satalicích je vysoký podíl rezidentů ve věku 20-34 let doplněn vysokým podílem obyvatel věkové skupiny 35-49 let a také dětskou populací do 9 let věku. V kombinaci s údaji o struktuře rodinného stavu těchto rezidentů je tak zřejmé, že nově příchozí obyvatelé Satalic se nacházejí

v zásadě ve stejné fázi životního cyklu (tab. 19). Lze tak shrnout, že bydlení v rodinném domě v lokalitě s kvalitním fyzickým prostředím, které je v této práci prezentováno na příkladu Satalic, je preferováno především mladými rodinami s dětmi do 14 let nebo mladými, nesezdanými páry fungujícími jako rodina. Jejich motivem pro výběr tohoto typu bydlení jsou pravděpodobně vhodné podmínky pro život a výchovu dětí, a to i navzdory nedostatečné občanské vybavenosti v lokalitě a poměrně velké vzdálenosti od centra města. Velmi podobnou strukturu podle fáze životního cyklu jako rezidenti v Satalicích vykazují také obyvatelé lokality Velká skála. Více jak 80 % obyvatel, kteří se do této lokality po jejím dokončení nastěhovali, tvoří mladé rodiny s dětmi do 14 let. Avšak narozdíl od nových rezidentů Satalic je z výsledků zjevné, že rezidenční preference podmiňují kromě sociodemografických znaků obyvatel další faktory a potřeby, jejichž naplňování se promítá právě do zvoleného způsobu bydlení. Při výběru bydlení v lokalitě Velká skála hrála roli pravděpodobně dobrá dostupnost městského centra, kvalitní občanská vybavenost a zároveň velmi atraktivní fyzické prostředí v okolí lokality, které lze označit za tzv. „dobrou adresu“.

Tab. 19: Fáze životního cyklu obyvatel nových rezidenčních lokalit

Podíl rezidentů podle fáze jejich životního cyklu (v %)		Nová rezidenční lokalita				
		Albertov	Palmovka	Velká skála	Černý Most	Satalice
děti		19,3	15,0	26,7	34,1	27,2
z toho	do 4 let	18,2	26,0	39,5	40,5	31,0
	5-9 let	4,5	12,4	21,2	28,2	33,1
	10-14 let	9,1	12,4	22,4	16,4	24,8
	15-19 let	68,2	49,2	16,9	15,0	11,0
svobodní		42,1	39,7	20,6	15,2	14,0
z toho	do 34 let	77,1	88,3	86,6	87,8	88,0
	49-64 let	2,1	1,5	2,9	1,0	2,6
ženatí/vdané		29,8	36,2	44,7	38,6	51,5
z toho	do 34 let	47,1	47,2	46,7	69,5	41,8
	35-49 let	38,2	35,5	34,7	24,1	33,5
	50 a více let	14,7	17,1	18,6	6,4	24,7
rozvedení		7,0	8,1	6,6	10,9	6,2
ovdovělí		1,8	0,9	1,5	1,2	1,1

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: viz obr. 9, 13, 16, 19 a 23 a graf 4, 6, 8, 11 a 14.

Zvláštním případem mezi zvolenými případovými studii je nová rezidenční lokalita na sídlišti Černý Most. Jelikož podstatná část této lokality funguje jako sociální bydlení,

nelze o volbě bydlení v této lokalitě hovořit vyloženě jako o rezidenčních preferencích. Rezidenční preference totiž byly u velké části obyvatel této lokality podmíněny především jejich finanční situací, resp. jejich socioekonomickým statutem (a to daleko intenzivněji, než to lze předpokládat u ostatních sledovaných lokalit). Výsledky analýzy sociodemografických charakteristik obyvatel v této lokalitě tak poskytují především empirické ověření skutečnosti, pro jaké skupiny obyvatel je pořízení nového bydlení v Praze nejvíce problematické. Podle věkové struktury a rodinného stavu se jedná především o mladé rodiny s dětmi ve školním věku a dále osoby žijící samostatně (rozvedení, ovdovělí) (viz tab. 19).

Na rozdíl od předešlých případových lokalit vykazují rezidenti nových lokalit vzniklých ve vnitřním městě (Palmovka) a jeho centru (Albertov) poněkud odlišné trendy v sociodemografické struktuře. Především v případě lokality Palmovka je patrné, že její obyvatelé procházejí odlišnou fází životního cyklu než rezidenti např. v Satalicích, a to i přesto, že jejich věková struktura je v mnohých ohledech podobná. Také na Palmovce tvoří největší podíl populace nové lokality obyvatelé ve věku 20-34 a 35-49 let. Důležitý je však současně velmi nízký podíl věkové skupiny 0-19 let – pouze 15 % rezidentů (nejméně ze všech sledovaných lokalit). Díky charakteru sledované rezidenční lokality, která je tvořena převážně malometrážními byty, navíc otevřeného mezonetového typu, který nerespektuje klasické dispoziční řešení bytů s oddělenými místnostmi, je velmi pravděpodobné, že tento typ bydlení je preferován především mladými lidmi bez vlastní rodiny, resp. dětí (viz graf 16). S věkovou strukturou rezidentů koresponduje také jejich struktura podle rodinného stavu. Téměř 40 % obyvatel dané lokality je svobodných a zároveň se nachází ve věku do 34 let (tab. 19). Na základě výsledků empirické analýzy a reálné situace pozorované při terénním šetření v lokalitě je tedy možné potvrdit, že rezidenty této lokality jsou především tzv. *yuppies* a *dinkies*. Velmi podobné výsledky sociodemografické struktury vykazují také nově přichozí obyvatelé v lokalitě Albertov. Je však nutné podotknout, že typem bydlení, který nabízejí, patří Albertov a Palmovka mezi spíše netradiční způsoby bydlení, což je pravděpodobně předurčuje k osidlování specifickými skupinami obyvatel i na základě jiných než sociodemografických charakteristik, které byly hodnoceny v této práci.

Ačkoliv zjištěnou strukturu obyvatel ve vybraných rezidenčních lokalitách lze považovat především za důsledek její atraktivnosti a dostupnosti pro určité skupiny obyvatel, je možné, že intenzitu zastoupení obyvatel vybraných sociodemografických

charakteristik ovlivnily také „makro“ trendy v sociodemografickém vývoji české populace, tj. např. silné a slabé ročníky, druhý demografický přechod atd. (Katrňák 2001, Burcin, Drbohlav, Kučera 2008).

Na základě výsledků analýzy struktury obyvatel sledovaných lokalit nového bydlení podle místa jejich původního bydliště lze například demonstrovat atraktivitu vybraných typů rezidenčních lokalit v Praze zejména pro cizince. Ty se podle výsledků z případových studií koncentrují především ve vnitřních částech města (největší podíl rezidentů ze zahraničí vykazují lokality Albertov a Palmovka, viz tab. 20). Zatímco Rezidence Albertov a Obytný soubor Velká skála jsou atraktivní především pro cizince ze vzdálenějších koutů světa (Američané, Japonci, Číňané atd.), na Palmovku ve velkém směřují obyvatelé Ukrajiny, Ruska a dalších zemí bývalého Sovětského svazu. Zde je však při interpretaci výsledků brát v potaz možný důsledek metodické chyby (viz metodická kapitola 3).

Tab. 20: Obyvatelé nových rezidenčních lokalit podle místa jejich původního bydliště

Podíl rezidentů podle místa jejich původního bydliště (v %)	Nová rezidenční lokalita				
	Albertov	Palmovka	Velká skála	Černý Most	Satalice
Praha	53,5	40,5	45,5	81,9	67,8
Středočeský kraj	3,5	7,1	9,6	6,8	6,5
ostatní území ČR	5,3	17,4	27,2	11,3	12,2
cizinci	37,7	35,0	17,7	*	13,5

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: *ve sledovaném období se údaj nesledoval a viz tab. 9, 11, 13, 15 a 17.

Díky informaci o místě původního bydliště nově příchozích rezidentů sledovaných lokalit lze také hodnotit rezidenční mobilitu obyvatel v rámci Prahy (tab. 21). Patrný je především vysoký podíl rezidentů přistěhovalých z historického centra a vnitřní zóny města do lokality Černý Most. To potvrzuje také podíl rezidentů přicházejících z historické zástavby a činžovních domů (viz tab. 22). Současně do této lokality míří především lidé z jiných pražských sídlišť. Domnívám se proto, že mobilita obyvatel mezi těmito vybranými zónami města a jednotlivými typy zástavby potvrzuje jednak průběh gentrifikace vnitřních částí Prahy, tak jak to uvádí např. Sýkora (2001), působení procesu komercializace (Temelová Novák 2007) i postupné deregulace nájemného. Prezentované výsledky tak dokumentují, že původní sociálně slabší obyvatelstvo centra města je v důsledku uvedených procesů sociálně prostorové transformace města nahrazováno obyvatelstvem novým, sociálně silnějším, a stěhuje se na sídliště.

Tab. 21: Obyvatelé nových rezidenčních lokalit původem z Prahy podle zóny města v místě jejich původního bydliště v Praze (v %)

zóna města	Albertov	Palmovka	Velká skála	Černý Most	Satalice
centrum	21,3	3,7	2,9	6,6	0,0
vnitřní	50,8	61,0	46,1	41,1	34,0
vnější	16,4	30,3	46,1	41,9	48,5
periferie	11,5	5,0	4,9	10,4	17,5

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: viz tab. 10, 12, 14, 16 a 18.

Tab. 22: Obyvatelé nových rezidenčních lokalit podle převládajícího typu zástavby v místě jejich původního bydliště v Praze (v %)

typ zástavby	Albertov	Palmovka	Velká skála	Černý Most	Satalice
historická zástavba	22,1	3,8	2,9	6,7	0,0
čínžovní domy	36,2	50,2	5,1	31,2	23,5
vilová zástavba	12,0	6,8	7,5	4,8	2,1
domky v kompaktní zástavbě	5,2	7,8	5,4	7,3	2,9
sídlště	15,5	27,1	30,1	41,0	53,3
venkovská zástavba	8,6	4,2	49,0	9,0	18,1

Zdroj: ČSÚ (2010b).

Poznámka: viz tab. 10, 12, 14, 16 a 18.

Na základě výsledků provedené analýzy struktury obyvatel pěti vybraných rezidenčních lokalit není možné hovořit o zjištěných skutečnostech jako o obecně platných pro všechny typově podobné lokality, ale přesto lze konstatovat, že se podařilo nalézt mezi charakterem sledovaných lokalit a strukturou jejich obyvatel určité vzorce. Je zřejmé, že nelze hovořit přímo o zjištění rezidenčních preferencí, především protože zkoumaný vzorek rezidenčních lokalit je příliš malý na utváření takových závěrů, a také proto, že mezi realizovaným resp. zvoleným typem bydlení (tzv. *residential choice*) a rezidenčními preferencemi mohou být i přes jejich jednoznačně prokázaný podmiňující vztah (Ge, Hokao 2006) rozdíly. Nicméně studium rezidenčních preferencí skrze reálnou situaci (tj. podle toho, kdo v jakém typu rezidenčních lokalit bydlí) tak, jak to bylo empiricky vyzkoušeno v této diplomové práci, je sice možné, ale je nutné počítat s omezením vyplývajícím ze skutečnosti, že zvolený resp. současný typ bydlení může být pro některé rezidenty pouze tzv. přechodnou stanicí na jejich dráze bydlení k preferovanému způsobu bydlení (Vajdová 2000, Hoshino 2011).

Dále lze konstatovat, že pomocí empirického výzkumu pěti případových studií v Praze byly potvrzeny obecné předpoklady teorií o vztahu rezidenční mobility a konceptu životního cyklu, resp. jednotlivých fází života obyvatel (Wells Gubar 1966, Musil,

1971, Rossi 1980, Clark, Dieleman 1996). Zároveň lze však říci, že mezi obyvateli nových rezidenčních lokalit v Praze existují rozdíly v rezidenčních preferencích, i přes jejich podobnost ve fázi životního cyklu (viz Satalice versus Velká skála versus Černý Most). Výsledky analýzy tak potvrzují, že rezidenční preference, resp. výběr způsobu bydlení, je primárně podmíněn jinými faktory a že fáze životního cyklu je při volbě bydlení až druhotná, jak to uvádí také např. (Vobecká 2010). Je velmi pravděpodobné, že hlavním diferenciačním faktorem volby bydlení jsou socioekonomické charakteristiky obyvatel, resp. jejich sociální status. Současně je však nutné poznamenat, že analýza potvrdila také existenci rozdílů mezi rezidenčními preferencemi v rámci skupiny s podobným socioekonomickým postavením (viz Palmovka versus Albertov versus Velká skála).

Lze tedy říct, že bylo prokázáno, že volba způsobu bydlení, jež jak předpokládáme, se odvíjí především od snahy obyvatel uskutečňovat své rezidenční preference, je ovlivněna kromě pravděpodobně nejdůležitější již diskutované faktory (fáze životního cyklu, socioekonomický status) také dalšími faktory, jako je např. způsob trávení volného času, životní filozofie, estetické cítění, žebříček hodnot resp. životní styl obyvatel. Na základě spolupůsobení těchto hlavních faktorů podmiňujících výběr způsobu bydlení je pak tedy možné hovořit o skupinách obyvatel, jejichž rozhodování o výběru bydlení je podmíněno stejnou kombinací a intenzitou diskutovaných faktorů. Tato skutečnost tak nepřímou potvrzuje platnost konceptu rezidenčních stylů (viz Ge, Hokao 2006 v kapitole 2), v rámci něhož jsou rozlišovány skupiny obyvatel podle podobných rezidenčních preferencí. Charakteristiky sledovaných lokalit a jejich rezidentů shrnuté v tabulce 23 pak tyto rezidenční styly dokumentují.

Tab. 23: Shrnutí charakteristik sledovaných rezidenčních lokalit a jejich obyvatel

Nová rezidenční lokalita	ALBERTOV	PALMOVKA	VELKÁ SKÁLA	ČERNÝ MOST	SATALICE
Charakteristika nové rezidenční lokality					
Zóna města	centrum	vnitřní	vnitřní	vnější	periferie
Typ zástavby v okolí lokality	- historická - činžovní domy	- činžovní domy	- sídliště - činžovní domy	- sídliště	- venkovská
Typ lokality	- BD - nájemní bydlení	- lofity - mezonety	- BD, ŘD, DD, RD	- BD	- ŘD, RD
Velikost (počet bytů)	269	206	680	294	223
Další charakteristika	- gated community - nájemní bydlení	- převážně malometrážní byty	-	- sociální bydlení	-
Občanská vybavenost	- výborná	- výborná	- průměrná	- výborná	- nedostatečná
Dostupnost centra	10 min.	15 min.	25 min.	30 min.	45 min.
Přírodní prostředí	pěkné	podprůměrné	velmi pěkné	průměrné	pěkné
Charakteristika rezidentů					
Průměrný věk	31,8 let	31,1 let	31,0 let	27,4 let	30,4 let
Struktura domácnosti	- svobodní - bezdětní - <i>yuppies</i>	- svobodní - sezdání - bezdětní - <i>yuppies</i> - <i>dinkies</i>	- mladé a starší rodiny s dětmi	- mladé rodiny s větším počtem dětí - neúplné rodiny - rozvedení	- mladé a starší rodiny s dětmi
Podíl vysokoškoláků	-	-	57,9 %	11,3 %	36,1 %
Socioekonomický status	- velmi vysoký	- vysoký	- velmi vysoký	- nízký až střední	- vysoký
Podíl a struktura cizinců	- 37,7 % - jednotlivci, páry - USA, Slovensko, Rusko, Japonsko, Kazachstán	- 35 % - spíše jednotlivci - Ukrajina, Rusko, Uzbekistán, Kazachstán	- 17,7 % - celé rodiny - Rusko, Ukrajina, Japonsko, Slovensko	- minimální podíl	- 13,5 % - smíšená manželství - USA, Čína, Kuba, Itálie
Podíl rezidentů původem z Prahy	53,5 %	40,5 %	45,5 %	81,9 %	67,8 %
z toho nejvíce z	- historická zástavba - činžovní domy - vilová zástavba	- činžovní domy - sídliště	- sídliště - činžovní domy	- sídliště, - činžovní domy - historická zástavba	- sídliště - činžovní domy - venkovská zástavba

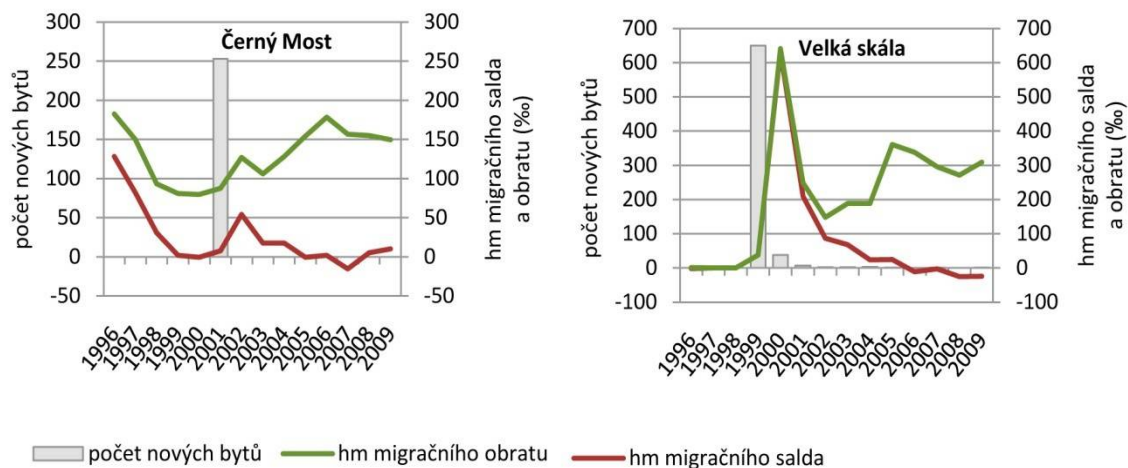
Zdroj: ČSÚ (2010b, 2011a), terénní šetření.

Poznámka: kurzívou jsou zaznamenány předpokládané (tj. odhadované) charakteristiky a viz tab. 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 a 18, graf 9, 12, 15, 16.

Zároveň je nesporné, že výstavba nových rezidenčních lokalit může významně ovlivnit vývoj celých čtvrtí ve městě. Jedná se nejen o změny fyzického prostředí, které jsou patrné na první pohled, ale jde především o změny prostředí sociálního. Stejně jako noví obyvatelé rezidenčních lokalit procházejí určitou fází životního cyklu, tak také městské čtvrtě mají svůj životní cyklus (Bourne 1981). Během tohoto cyklu procházejí lokality (především pak ty rezidenční) různými vývojovými stádii. Indikátorem jednotlivých fází cyklu lokalit je pak především podle Downse (1981) právě rezidenční funkce a stav

bytového fondu. K jednotlivým fázím tak, jak je vymezili Bourne (1981) nebo Downs (1981), však nemusí ve městě bezpodmínečně docházet.

Graf 17: Nová rezidenční výstavba a hrubá míra migračního obratu a salda v UO Černý Most a Velká skála v letech 1996-2009



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: viz graf 7 a 10, počet obyvatel UO je k roku 2001.

V případě sledovaných pěti pražských rezidenčních lokalit je možné jednoznačně identifikovat fázi oživení, a to dvojího typu: (i) u Černého Mostu v podobě sociálního bydlení, které se vyznačuje osidlováním mladými rodinami s mnoha dětmi, snižujícím se sociálním statutem (viz tab. 23), intenzivní imigrací nových obyvatel a dále obecně velkou fluktuací (graf 17); (ii) a také u rezidenční lokality Lofty Palmovka, která je příkladem oživení městské čtvrtě díky přílivu sociálně silnějších obyvatel do luxusnějšího typu bydlení a vyznačuje se postupně snižující se fluktuací a stabilizací obyvatel v území (viz tab. 23, příloha 7). První fázi ve vývoji lokalit prochází rezidenční lokalita, resp. urbanistický obvod Velká skála. Průběh nového vývoje je reflektován velmi vysokou mírou imigrace (graf 17) a osidlováním lokality mladými rodinami s vysokým sociálním statutem a s malými dětmi (viz tab. 23). Podobný vývoj vykazuje také lokalita rodinných domů v Satalicích (tab. 23, příloha 7). V případě urbanistického obvodu Albertov nelze stádium vývoje, ve kterém se nachází, jednoznačně určit, nicméně je pravděpodobné, že díky nově vzniklé rezidenční lokalitě Rezidence Albertov se bude v území zvyšovat socioekonomický status obyvatel a pravděpodobně se také zvýší fluktuace obyvatel (viz tab. 23, příloha 7).

6 Závěr

Cílem diplomové práce bylo analyzovat bytovou výstavbu na území Prahy v letech 2000-2009 a zhodnotit sociodemografickou strukturu obyvatel nových rezidenčních lokalit. Pozornost byla soustředěna především na rozmístění nové bytové výstavby podle charakteru budovy v jednotlivých koncentrických zónách města, identifikaci nejvýznamnějších oblastí rezidenční výstavby ve městě a hodnocení sociodemografické struktury obyvatel ve vybraných nových rezidenčních lokalitách formou případových studií. Práce poskytuje na problematiku nový pohled prostřednictvím analýzy migračních dat na úrovni vybraných rezidenčních lokalit s odlišným charakterem nové rezidenční výstavby. Přináší rovněž příspěvek k empirickému hodnocení některých procesů sociálně prostorové transformace města (např. gentrifikace).

Základem hodnocení bytové výstavby v Praze byl soubor dat o dokončených bytech v letech 2000-2009 a Registr sčítacích obvodů a budov, pro hodnocení struktury rezidentů nových lokalit bylo vybráno pět modelových území nové rezidenční výstavby a využita databáze o změnách trvalého bydliště v letech 1996-2009. Empirické analýzy byly dále doplněny o terénní šetření ve všech vybraných případových lokalitách s cílem prověřit výsledky kvantitativních metodických postupů.

V průběhu zpracovávání práce bylo nutné postupně překonat celou řadu metodických problémů. V první řadě neúplnost databáze Registru sčítacích obvodů a budov, která omezila možnosti šíře a hloubky analýzy charakteristik bytové výstavby. V hlavní empirické části práce byla využita migrační databáze, jelikož se jedná víceméně o jediný možný zdroj statistických dat pro práci s potřebnými údaji v tak velkém územním detailu, tj. na úrovni jednotlivých rezidenčních lokalit. Ačkoli využití této databáze znamenalo pro výzkum řadu omezení (v důsledku metodických změn v evidenci migrantů, neúplnosti databáze atd.), jež jsou podrobně diskutována v metodické části práce, lze konstatovat, že při zohlednění daných omezení a jejich eliminaci vhodnými metodami, je zvolený metodický přístup vhodnou alternativní možností pro kvantitativní výzkum struktury obyvatel v průběhu intercensálního období.

Z provedené analýzy bytové výstavby vyplývá, že období po roce 2000 se vyznačuje poměrně plynulým růstem počtu dokončených bytů, který byl v závěru dekády přerušen několika výraznými výkyvy. Několikaleté období růstu bylo v roce 2007 ukončeno

prozatím nejvyšším počtem (9 422) dokončených bytů v post-transformačním vývoji. Konec sledovaného období se vyznačuje nestabilním vývojem, který lze v důsledku postupného nasycení trhu a plánovaného navýšení DPH předpokládat i v období následujícím. Z výsledků analýzy dále vyplynulo, že největší podíl (42 %) nové bytové výstavby byl realizován ve vnější zóně, tzn. v návaznosti na stávající zástavbu kompaktního města. Městská periferie a vnitřní město se na rozvoji bytového fondu podílely téměř stejnou měrou, zatímco podíl bytů dokončených v historickém centru města byl minimální. Hodnocením struktury nové bytové výstavby podle charakteru budovy byl dále potvrzen předpoklad, že největší podíl bytového fondu vzniká v rámci bytových domů, a to ve všech zónách města, a že v důsledku toho je podíl bytů dokončených v rodinných domech podstatně nižší. Největší koncentrace bytové výstavby v rámci revitalizace byla zjištěna ve vnitřním městě, kde se nachází nejvíce pražských brownfields. Zároveň byl ve sledovaném období zaznamenán výrazný pokles této skupiny dokončených bytů, pravděpodobně v důsledku komercializace a postupného vyčerpání vhodných lokalit.

Na základě poznané prostorové míry koncentrace nové rezidenční výstavby v jednotlivých částech města a její struktury byl následně identifikován soubor 64 nejvýznamnější nových rezidenčních lokalit (26 ve vnějším a 19 ve vnitřním městě, 18 na území městské periferie a 1 v centru města), který byl využit jako podkladový materiál pro výběr případových studií v hlavní empirické části práce.

Zhodnocení možného vztahu mezi typem charakteru rezidenční lokality, resp. bydlení, a strukturou jejích rezidentů bylo provedeno na příkladu pěti vybraných pražských lokalit reprezentujících různé typy bydlení - Albertov (nájemní kondominium), Palmovka (lofty), Velká skála (bytové domy), Černý Most (sociální bydlení) a Satalice (rodinné domy). Analýza statistických dat doplněná o poznatky získané během terénního šetření potvrdila předpoklad, že současné nové rezidenční lokality nabízejí bydlení dostupné střední a vyšší sociální třídě (všechny lokality mimo Černého Mostu vykazují obyvatelstvo s vysokým socioekonomickým statusem) a zároveň poskytla vzájemné srovnání sociodemografické struktury rezidentů. Podle zjištěných výsledků bydlení v rodinných domech v periferních částech města (Satalice) preferují především mladé (rodiče ve věku 20-34 let) a starší (rodiče ve věku 35-49 let) rodiny s dětmi, ale obdobná struktura rezidentů byla zjištěna i u obyvatel komplexu bytových domů Velká skála ve vnitřním městě. Také obyvateli nové lokality na Černém Mostě jsou převážně

mladé rodiny s více dětmi (podíl dětské složky byl zde nejvyšší ze všech sledovaných lokalit). Při interpretaci výsledků je však nutné zohlednit skutečnost, že především v období těsně po výstavbě soužila lokalita z velké části jako sociální bydlení. Rezidenty lokalit nejbližší městskému centru (Albertov, Palmovka) jsou rovněž hlavně mladí lidé, ale na rozdíl od tří předchozích lokalit se jedná především o obyvatele svobodné a bezdětné (tzv. *yuppies*, *dinkies*), výrazně zastoupeni jsou zde také cizinci. Z metodického hlediska však diplomová práce díky kombinaci kvantitativního hodnocení a terénního šetření potvrdila nespolehlivost v evidenci zahraničních migrantů. Obecně však výsledky aplikovaného metodického postupu analýzy migračních dat (kromě zmíněných problematických cizinců) naznačují, že tento metodicky postup může být vhodnou metodou pro analýzu struktury obyvatel, a to i v takto malých územích.

Lze tedy konstatovat, že zjištěná věková struktura spolu s údaji o rodinném stavu obyvatel přicházejících do nových rezidenčních lokalit potvrzují jednak obecný znak migrace o nejvyšší mobilitě obyvatel ve věku 20-34 let (Novák, Čermák, Ouředníček 2011), kteří tvořili ve všech sledovaných lokalitách největší podíl nových rezidentů. Na základě podílu dalších věkových skupin (především dětské složky) výsledky rovněž částečně ukazují na vztah mezi fází životního cyklu a zvoleným způsobem bydlení, resp. rezidenčními preferencemi (Bourne 1981, Rossi 1981, Clark, Dieleman 1996).

Na základě zjištěných výsledků lze však shrnout, že mezi obyvateli nových rezidenčních lokalit v Praze existují rozdíly v rezidenčních preferencích, i přes jejich podobnost ve fázi životního cyklu i sociálního statusu. Je tedy zřejmé, že způsob bydlení resp. rezidenční preference jsou kromě diskutovaných faktorů rezidenčních preferencí podmíněny také dalšími (velmi pravděpodobně i důležitějšími) faktory, jako je socioekonomický status (tj. zejména výše disponibilních zdrojů) či upřednostňování jiných atributů rezidenční lokality (např. dopravní dostupnost, fyzické prostředí, sociální kontakty). Různé kombinace a váhy těchto faktorů při rozhodování o výběru bydlení pak výsledně představují rezidenční styly odlišných skupin obyvatel.

Nelze tak na základě zjištěných výsledků v diplomové práci jednoznačně říci, že existují skupiny obyvatel podobných sociodemografických charakteristik preferující jeden určitý typ bydlení. Pro detailnější poznání rezidenčních preferencí jednotlivých skupin obyvatel by bylo vhodné rozvinout zejména sledování typově podobných lokalit tak, aby mohly být popsány/identifikovány další faktory ovlivňující výběr bydlení jako

např. způsob trávení volného času, osobní hodnoty atd., resp. životní styl obyvatel. Nicméně klíčové je v dalším výzkumu prověřit, jakou váhu v rezidenčních preferencích u nových lokalit hraje faktor ceny bydlení.

Literatura a zdroje

Literatura

ALONSO, W. (1960): A theory of the urban land market. In: Bourne, L. S. (ed.): Internal Structure of the City: Readings on Space and Environment. Oxford University Press, New York, s. 154-159.

BENGTSSON, B. (2009): Political Science as the Missing Link in Housing Studies. Housing, Theory and Society, 26, č. 1, s. 10–25.

BOURNE, L. S. (1981): The Geography of Housing. V. H. Winston and Sons, London, 288 s.

BRABEC, T. (2010): Gated communities: uzavřené a střežené rezidenční lokality. In: Sýkora, L. (ed.): Rezidenční segregace. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Praha, s. 91-98.

BURCIN, B., DRBOHLAV, D., KUČERA, T. (2008): Možnosti migračního řešení perspektivního úbytku a demografického stárnutí obyvatelstva České republiky. Sociologický časopis, 44, č. 4, s. 653-682.

BURGESS, E.W. (1925): The growth of the city: an introduction to a research project. In: Park, R. E., Burgess, E. W., McKenzie, R. D. (eds.): The City. The Chicago University Press, Chicago, s. 47-62.

CLARK, W. A. V., DIELEMAN, F. M. (1996): Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market. Rutgers, New Persey, 252 s.

DEAR, M., FLUSTY, S. (1998): Postmodern urbanism. Annals of the Association of American Geographers, 88, č. 1, s. 50-72.

DOWNS, A. (1981): Neighborhoods and Urban Development. The Bookings Institution, Washington, 189 s.

GE, J., HOKAO, K. (2006): Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction. Landscape and Urban Planning, 78, č. 3, s. 165-178.

HANUŠKA, M. (2007): Územní plánování. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, katedra práva životního prostředí a pozemkového práva, Brno, 85 s.

HLEDÍKOVÁ, M. (2009): Několik environmentálních pohledů na město. In: Ferenčuhová, S., Hledíková, M., Galčanová, L., Vacková, B. (eds): Město: Proměnlivá ne/samozřejmost. Pavel Mervart/Masarykova univerzita, Brno, s 69-92.

HNILIČKA, P. (2005): Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domků. Era, Brno, 131 s.

HOLÁ, B. (2005): Srovnatelnost statistiky zahraniční migrace. *Demografie*, 47, č. 3, s. 177-187.

HOSHINO, T. (2011): Estimation and Analysis of Preference Heterogeneity in Residential Choice Behaviour. *Urban Studies*, 48, č. 2, s. 363-382.

ILÍK, J. OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie – Sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 292-314.

JOHNSTON, R. J., GREGORY, D., PRATT, G., WATTS, M. (eds.) (2000): *The Dictionary of Human Geography, subject words: housing class, housing studies*. Blackwell Publishing, s. 346-348.

KATRŇÁK, T. (2001): Strukturální příčiny poklesu sňatečnosti a nárůstu svobodných v devadesátých letech v České republice. *Sociologický časopis*, 37, č. 2, s. 225-239.

KOPEČNÁ, M. (2010): Analýza rezidenční stability a spokojenosti v suburbánním zázemí Prahy: Případová studie města Říčany. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 112 s.

KOSTELECKÝ, T. a kol. (1998): Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a Brně. Pracovní texty. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 45 s.

KOSTELECKÝ, T. (2005): Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice "housing classes"? *Sociologický časopis*, 41, č. 2, s. 253-270.

KRÁL, J. (1946): *Zeměpisný průvodce Velkou Prahou a její kulturní oblasti*. Melantrich, Praha, 311 s.

KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geography. Karolinum, Praha, 89 s.

KUDA, F., LUX, M. (eds.) (2010): *Bydlení v regionech*. Professional publishing, Praha, 152 s.

LUX, M. (2002): *Mikroekonomie bydlení*. Vysoká škola ekonomická, Praha, 85 s.

LUX, M., ČERMÁK, D., OBADALOVÁ, M., SUNEGA, P., VAJDOVÁ, Z. (2002): *Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Sociologické nakladatelství, Praha, 287 s.

LUX, M., KUDA, F. (eds.) (2008): *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 193 s.

MACEŠKOVÁ, M., OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2009): Sociálně prostorová diferenciacie v České republice: implikace pro veřejnou (regionální) politiku. *Ekonomický časopis*, 57, č. 7, s. 700-715.

MACH, V. (2008): Územní plánování. Diplomová práce. Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta, katedra práva životního prostředí a pozemkového práva, Brno, 80 s.

MACHONIN, P. (1996): Uvedení do problematiky. In: Machonin, P., a kol.: Česká společnost v transformaci. Sociologické nakladatelství, Praha, s. 15-35.

MACHONIN, P., TUČEK, M., HOLDA, D., KOSTELECKÝ, T., KROUPA, A., KUCHAR, P., KUCHAROVÁ, V., ŠTASTNOVÁ, P., VEČERNÍK, J., VLACHOVÁ, K. (1996): Česká společnost v transformaci. Sociologické nakladatelství, Praha, 364 s.

MATOUŠEK, R., SEIDLOVÁ, M. (2010): Praha-Černý Most. In: Sýkora, L. (ed.): Rezidenční segregace. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Praha, s. 112-117.

McAULEY, W., NUTTY, CH. (1982): Residential Preference and Moving Behavior: A Family Life-cycle Analysis. *Journal of Marriage and Family*, 44, č. 2, s. 301-309.

MUSIL, J. (1971): Sociologie bydlení. Nakladatelství Svoboda, Praha, 303 s.

MUSIL, J. (1991): Nové vymezení sociální ekologie. *Sociologický časopis*, 27, č. 1, s. 69-89.

MUSIL, J. (2003): Proměny urbánní sociologie ve Spojených státech a Evropě 1950–2000. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 137–167.

MUSIL, J. (2005): Jak se formovala sociologie bydlení. *Sociologický časopis*, 41, č. 2, s. 207-225.

MURDIE, R. A. (1976): Spatial Form in the Residential Mosaic. In: Herbert, D. T., Johnston, R. J. (eds.): *Social Areas in Cities*, Vol. 1 – Spatial Processes and Form. John Wiley, London, s. 237-272.

NEDOMOVÁ, A. (ed.) (1999): Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti. Pracovní texty. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 79 s.

NOVÁK, J., ČERMÁK, Z., OUŘEDNÍČEK, M., (2011): Migrace. In: Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds.): *Atlas sociálně prostorové diferenciaci České republiky*. Nakladatelství Karolinum, Praha, s. 89-101.

NOVOTNÁ, A. (2007): Gentrifikace: Příklad Prahy – Holešovic? Bakalářské práce. Masarykova univerzita v Brně, Fakulta sociálních studií, katedra sociologie, 51 s.

OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Urbanizační procesy obyvatelstva v Pražském městském regionu. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 110 s.

OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 96-113.

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEŠKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELENDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. (2008): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 96 s.

OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., TEMELOVÁ, J., PULDOVÁ, P. (2009): Metody geografického výzkumu města. In: Ferenčuhová, S., Hledíková, M., Galčanová, L., Vacková, B. (eds): Město: Proměnlivá ne/samozřejmost. Pavel Mervart/Masarykova univerzita, Brno, s. 93-128.

OUŘEDNÍČEK, M., POSPÍŠILOVÁ, L., PULDOVÁ, P., TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2011): Prostorová typologie a zónace Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha, Academia (v tisku).

PHE, H., WAKELY, P. (2000): Status, Quality and the Other Trade-off: Towards a New Theory of Urban Residential Location. Urban Studies, 37, č. 1, s. 7-35.

PTÁČEK, P., SZCZYRBA, Z., FŇUKAL, M. (2007): Proměny prostorové struktury města Olomouce s důrazem na rezidenční funkce. Urbanismus a územní rozvoj, 10, č. 2, s. 19-26.

REX, A., MOORE, R. (1967): Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook. Oxford University Press, London, New York, 304 s.

ROSSI, P.H. (1980): Why Families Move. Sage Publications, California, 243 s.

RUMPEL, P., SLACH, O., KOUTSKÝ, J. (2009): Využití konceptu „creative class“ v rozvoji území – základní východiska a kritika. Technická univerzita Liberec. [online] [cit. 2011-04-05]. Dostupné z: <<http://www.mestskymarketing.cz/publ/2009-05.pdf>>

SHORT, J. R. (1989): Yuppies, Yuffies and the new urban order. Transactions of the Institute of British Geographers, 14, č. 2, s. 173-188.

SCHWANEN, T., MOKHTARIAN, P. (2004): The extent and determinants of dissonance between actual and preferred residential neighborhood type. Environment and Planning B: Planning and Design, 31, č. 5, s. 759-784.

SUNEGA, P. (2002): Bydlení v ČR – představy a ekonomická realita. In: Mansfeldová, Z., Tuček, M. (eds.): Současná česká společnost. Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 88-106.

SUNEGA, P. (2005): Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. Sociologický časopis, 41, č. 2, s. 271-299.

SUNEGA, P., ČERMÁK, D., VAJDOVÁ, Z. (2002): Dráhy bydlení v ČR 1960-2001: minulé, současné a budoucí stěhování občanů ČR ve výzkumu postojů k bydlení. Pracovní texty. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 97 s.

SUNEGA, P., LUX, M. (2010): Segmentace českých domácností a orientační prognóza počtu domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby do roku 2020. Sociologický časopis, 46, č. 1, s. 3-41.

STEINFÜHREROVÁ, A. (2003): Sociálně prostorové struktury mezi setrvalostí a změnou - Historický a současný pohled na Brno. Sociologický časopis, 39, č. 2, s. 169-192.

SÝKORA, L. (1993a): Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In: Sýkora, L. (ed.): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 100-119.

SÝKORA, L. (1993b): Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora, L. (ed.): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 64-99.

SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Univerzita Karlova v Praze, Praha, s. 361-394.

SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. (ed.): Regionální vývoj: Specifika české transformace, evropská inteligence a obecná teorie. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 127-166.

SÝKORA, L. (ed.) (2010): Rezidenční segregace. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Praha, 143 s.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie - Sborník ČGS, 112, č. 3, s. 315-333.

TEMELOVÁ, J., DVOŘÁKOVÁ, N., SLEZÁKOVÁ, A. (2010): Rezidenční spokojenost seniorů v proměňujících se čtvrtích Prahy. Sociální studia, 7, č. 3, s. 95-113.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., OUŘEDNÍČEK, M., PULDOVÁ, P. (2010): Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation. Urban Studies, Prepublished November, 18, 2010, DOI:10.1177/0042098010379279. [online] [cit. 2011-04-10]. Dostupné z: <<http://usj.sagepub.com/content/early/recent>>

TREJTNAR, T. (2009): Bytová politika hlavního města Prahy, bytový fond hl. m. Prahy nesvěřený statutem hl. m. Prahy městským částem. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12, č. 4, s. 72-77.

VAJDOVÁ, Z. (2000): Dráhy bydlení realizované prostřednictvím trhu. *Sociologický časopis*, 36, č. 1, s. 57-66.

VOBECKÁ, J. (2010): Kam se Češi stěhují? Sociální a demografické charakteristiky rezidenční migrace. *Demografie*, 52, č. 4, [online] [cit. 2011-03-29]. Dostupné z: <<http://ssrn.com/abstract=1664686>>

VYHNÁNKOVÁ, M. (2009): Nové rezidenční lokality v Praze a jejich veřejné prostory. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 100 s.

WELLS, W. D. GUBAR, G. (1966): Life Cycle Concept in Marketing Research. *Journal of Marketing Research*, 3, č. 4, s. 355-363.

ZELEDOVÁ, S. (2006): Nová bytová výstavba v Praze a její dopady na sociálně prostorovou strukturu čtvrtí. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 130 s.

ZUKIN, S. (1982a): Loft living as „historic compromise“ in the urban core: the New York experience. *International Journal of Urban and Regional Research*, 6, č. 2, s. 256-268.

ZUKIN, S. (1982b): Loft Living: Culture and Capital in Urban Change. The Johns Hopkins Press, Baltimore, 212 s.

ŽELEZNÝ, M. (2005): Změny v rozmístění bytového fondu v Praze: důsledky pro sociálně prostorovou strukturu. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 99 s.

Statistické podklady

ČSÚ (1991-2000): Okresy České republiky v letech 1990-1999. Český statistický úřad. Praha.

ČSÚ (2001): Výsledky sčítání lidí, domů a bytů v roce 2001. Český statistický úřad.

ČSÚ (2010a): Soubor dat – adresní body a technické parametry budov. Registr sčítacích obvodů a budov. Praha.

ČSÚ (2010b): Databáze migrace v letech 1996-2009: individuální anonymizovaná data o změnách bydliště na úrovni obcí. Český statistický úřad. Praha.

ČSÚ (2011a): Data o dokončených bytech v Praze letech 2000-2009. Český statistický úřad. Praha.

ČSÚ (2011b): Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2010. [online] [cit. 2011-04-01]. Dostupné z:
<[http://www.stredocesky.czso.cz/xs/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/b90c651a17192a84c125783a004a1e50/\\$FILE/Bytovka_2010_4q.pdf](http://www.stredocesky.czso.cz/xs/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/b90c651a17192a84c125783a004a1e50/$FILE/Bytovka_2010_4q.pdf)>

Další zdroje

BÍMA, P. (2011): Trápení českých stavařů bude pokračovat i letos. [online] [cit. 2011-04-01]. Hospodářské noviny. Dostupné z:
<<http://hn.ihned.cz/c1-49898450-trapeni-ceskych-stavaru-bude-pokracovat-i-letos>>

BUREŠOVÁ, N. (2011): Telefonický rozhovor s bytovou referentkou společnosti Správa majetku Prahy 14, uskutečněný: 2011-04-06.

ČSÚ (2009): Co je RSO? [online] [cit. 2011-02-20]. Dostupné z:
<http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/co_je_rso>

ČSÚ (2010c): Územní struktura ČR – mapové podklady. Registr sčítacích obvodů a budov. Praha.

ČSÚ (2011c): Metodika – RSO. [online] [cit. 2011-02-20]. Dostupné z:
<http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/uvod_rso>

DROBÍLKOVÁ, A. (2006): Loftové byty. [online] [cit. 2011-01-06]. Dostupné z:
<<http://www.lepebydlet.cz/reality/reality/loftove-byty/>>

HOUDKOVÁ, A. (2011): Jaké bylo poslední desetiletí rezidenčního trhu v Praze. Online zprávy hospodářských novin. [online] [cit. 2011-03-15]. Dostupné z:
<<http://reality.ihned.cz/c1-50837730-jake-bylo-posledni-desetileti-rezidenčního-trhu-v-praze>>

KAŠPAR, T. (2009): Filozofií CTR Group je nabídnout něco ojedinělého. [online] [cit. 2011-04-15]. Dostupné z:
<<http://www.realit.cz/clanek/filozifii-ctr-group-je-nabidnout-neco-ojedineleho>>

LEHMANN, M. (2002): Zahradní města: téměř zapomenutá utopie nebo vize pro budoucnost? [online] [cit. 2011-02-08]. Dostupné z:
<<http://www.archinet.cz/index.php?mode=article&art=10641&sec=10019&lang=cz>>

SOURAL, M. (2011): Rezidenční trh v Praze – cenová analýza. [online] [cit. 2011-04-05] Dostupné z:
<<http://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/rezidenčni-trh-v-praze-cenova-analyza/>>

Stavbaweb (2008): Bytový dům Lofty Palmovka. [online][cit. 2011-04-01]. Dostupné z:
<<http://www.stavbaweb.cz/Stavby-a-projekty/Bytovy-dum-LOFTY-PALMOVKA.html>>

Stavební fórum (2008): [online] [cit. 2011-04-01]. Dostupné z:
<<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/10809/rezidence-albertov-ceka-prvni-najemniky/>>

Stavební fórum (2011): Developeři věří, že plány sjednocení DPH zvýší prodeje. [online] [cit.2011-04-01]. Dostupné z:
<<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/18863/developeri-veri-ze-plany-sjednoceni-dph-zvysi-prodeje/>>

SÝKORA, L. (2008): Podklady k přednášce geografie města.

Realitní zpravodaj (2006): Průzkum: Zvýšení DPH u stavebních prací zhorší podle lidí dostupnost bydlení. [online] [cit. 2011-02-24]. Dostupné z:
<<http://www.czechrealestates.com/?p=341>>

ÚRM (2010): Územně analytické podklady hlavního města Prahy 2010. Útvar rozvoje hl. m. Prahy. [online] [cit. 2011-04-01]. Dostupné z:
<http://www.urm.cz/uploads/assets/uap_pdf/0_obsah.pdf>

ÚRM (2011): Koncept územního plánu hl. m. Prahy. [online] [cit. 2011-02-18]. Dostupné z: <http://www.uppraha.cz/uploads/assets/textova-cast/zavazna_cast.pdf?phpMyAdmin=UdYuUbK8gLW9R5IEAWgmmsi8nNc>

URRlab (2011): Interní materiály k projektu pro firmu Skanska.

Další elektronické zdroje

Internetové stránky Českého statistického úřadu - www.czso.cz

Internetové stránky městské části Praha-Satalice - www.mcsatalice.cz

Mapový server Cenia - geoportal.cenia.cz

Mapový server - www.mapy.cz

Mapová dynamická aplikace iRSO - registry.czso.cz

Internetové stránky realitních serverů:

www.sreality.cz

www.realitymix.cz

www.bezrealitky.cz

www.kup-nemovitost.cz

Internetové stránky developerů a rezidenčních projektů:

CENTRAL GROUP, a.s.- www.central-group.cz

FINEP CZ, a.s. - www.finep.cz

ING Real Estate - www.ingcentrumbydleni.cz/ing-real-estate

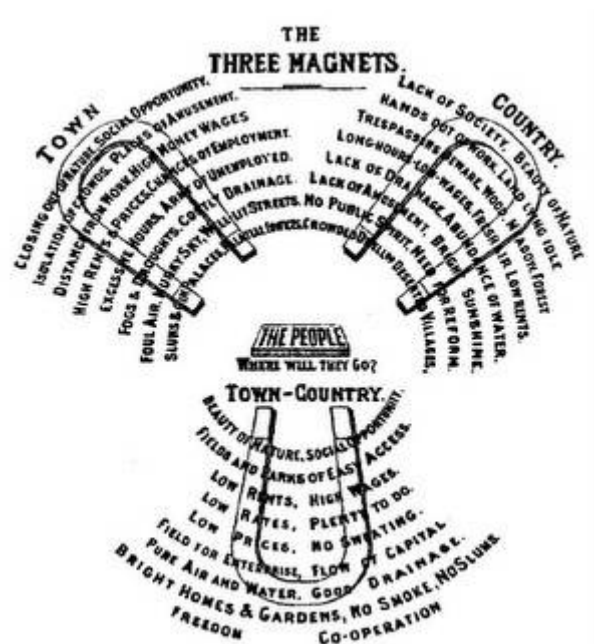
EXCON Development - www.exconddevelopment.cz
WHITE HILL, s.r.o. - www.whitehill.cz
V Invest CZ, a.s. - www.vinvest.cz
Bohemia REAL INVEST, spol. s.r.o. - www.bohemiareal.cz
Uniga – CZ, a.s. - www.uniga.cz
ORCO PROPERTY GROUP – www.orco.cz
Skanska CZ, a.s. - www.skanska.cz
Rodop, a.s. - www.rodop.cz
BCD Group. - www.nadrokytkou.cz
CTR Group, a.s. - www.albertov.eu
Lighthouse group. - www.lighthouse-prague.cz
Crestyl. - www.podbaba.crestyl.com
IPB Real, a.s. – www.palouk.eu
Real Development - www.praha-byty.cz/cz/realizovane/projekty.html
Metrostav development - www.metrostavdevelopment.cz
Sekyra Group, a.s. - www.sekyragroup.cz
Real Estate Karlín Group - www.karlin.cz
UBM Bohemia, s.r.o. - www.ubm.cz

Internetové stránky věnující se realitám a bytové výstavbě:

Internetový portál ze světa architektury – www.archiweb.cz
Internetový časopis - www.novebydleni.cz
Internetový katalog developerských projektů - www.developerske-projekty.info

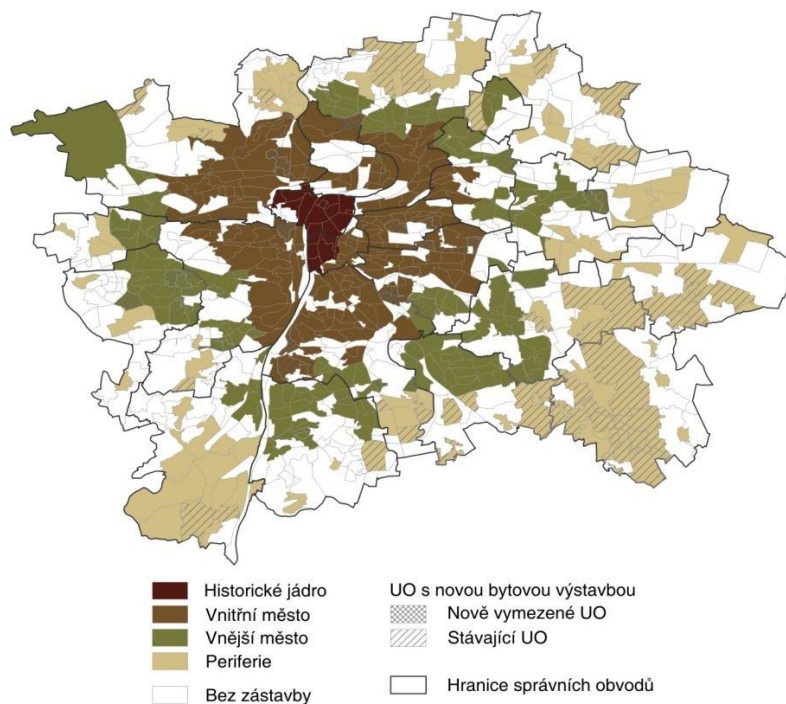
Přílohy

Príloha 1: Tři magnety Ebenezera Howarda – schéma nového typu města



Zdroj: Lehmann (2002).

Příloha 2: Koncentrické zóny Prahy



Zdroj: Ouředníček a kol. (2011).

Příloha 3: Protokol k zápisu údajů zjišťovaných v rámci terénního šetření v lokalitě

ZAKLADNÍ ÚDAJE A CHARAKTERISTIKA LOKALITY	
1) Název lokality	
2) Developer/investor	
3) Webové stránky projektu/developera	
4) Rok zahájení	
5) Rok dokončení	
6) Počet domů celkem	
7) Počet bytů celkem	
8) Výměra projektu (ha)	
9) Charakteristika okolní zástavby a prostředí	
10) Charakter zástavby a urbanistické řešení nové lokality	
11) Přítomnost prvků gated community	
12) Velikostní struktura bytů	
13) Původní prodejní cena jednotek	
14) Prodej bytů/nájem bytů v lokalitě	
OBČANSKÁ VYBAVENOST V LOKALITĚ	
15) Dostupnost MHD	
16) Časová dostupnost centra města pomocí MHD (centrum = Václavské náměstí)	
17) Služby v rámci nové lokality (ŽS, MŠ, lékař, nákupní centrum, pošta, restaurace, kulturní zařízení, banka, sportoviště)	
18) Služby v blízkém okolí lokality (viz 17)	
VEŘEJNÉ PROSTORY A PŘÍRODNÍ ATRAKTIVITY V LOKALITĚ	
19) Veřejné prostory vybudované v rámci nových projektů (velikost, počet, vybavenost)	
20) Veřejné prostory a přírodní atraktivity v blízkém okolí (dostupnost do cca 10 min bez větších omezení, bariér)	
OSTATNÍ	
21) Počet cizinců v lokalitě (podle příjmení na zvoncích)	
22) Vlastní postřehy z lokality	

Zdroj: upraveno podle návrhu terénního šetření k projektu URRlab pro firmu Skanska.

Příloha 4: Názvy městských částí hl. m. Prahy



Zdroj: ČSÚ (2010c), vlastní zpracování.

Příloha 5: Typologie urbanistických obvodů podle typu zástavby

Typ zástavby	Charakteristika
Historická zástavba jádra	Všechny urbanistické obvody uvnitř historických hradeb, šest historických katastrálních území - Staré Město, Josefov, Nové Město, Malá Strana, Hradčany, Vyšehrad.
Vilové čtvrti	Převládající zastoupení rodinných domů, větší domy se zahradou především ve vnitřním městě.
Činžovní domy	Převládající zastoupení nájemních bytových domů, především ve vnitřním městě.
Sídliště	Převládající zastoupení cihlových a panelových bytových domů vzniklých po 2. světové válce.
Domky v kompaktní zástavbě	Převládající zastoupení rodinných domů, menší dělnické a řadové domky především ve vnějším městě.
Venkovská zástavba	Převládající zastoupení rodinných domů, starší jádra venkovských sídel a nové rezidenční okrsky suburbii.

Zdroj: Ouředníček a kol. (2011).

Příloha 6: Seznam identifikovaných rezidenčních lokalit

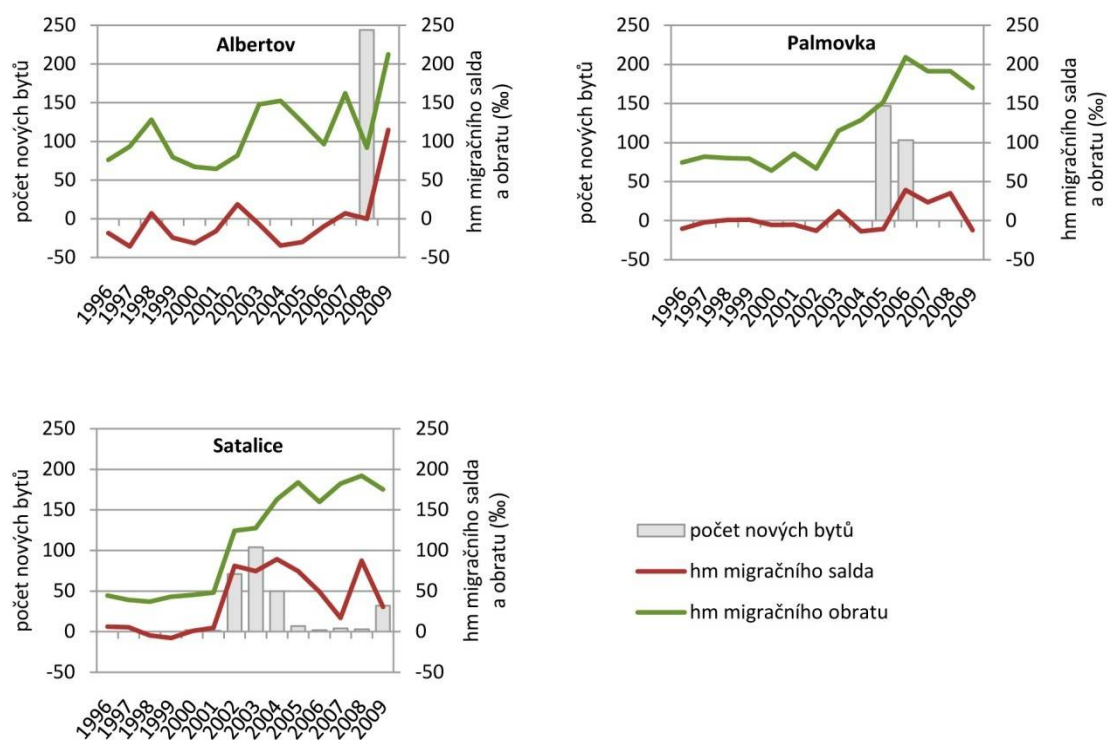
Číslo lokality	Městská část	Urbanistický obvod	Název lokality/projektu	Developer/investor projekt	Velikost lokality	Typ lokality	Zóna města
1	Praha-Zbraslav	Nad lomem	Zahradní čtvrť Zbraslav	Zahradní čtvrť, a.s.	732	BD	periferie
2	Praha-Čakovice	Čakovice-sever	U Zámeckého parku	ING Real Estate	651	BD	periferie
3	Praha-Zličín	Zličín-střed, Zličín-západ A	Metropole Zličín	Central Group, a. s.	1237	BD	periferie
4	Praha 19	Kbely-sever	Na zelené louce	EXCON Development, s.r.o.	430	BD	periferie
5	Praha 10	Uhřetěves	Ulice Františka Diviše		169	BD	periferie
6	Praha-Vinoř	Vinoř	Ulice Českosudská		306	BD	periferie
7	Praha 16	Radotín-střed	Ulice Josefa Kočího		305	BD	periferie
8	Praha-Zličín	Zličín-západ A	Zličínské zahrady	White Hill, s.r.o.	162	BD	periferie
9	Praha-Řeporyje	Řeporyje	Nad údolím	Central Group, a. s.	176	BD	periferie
10	Praha 10	Uhřetěves	Zahrady Uhřetěves	V Invest CZ, a.s.	153	BD	periferie
11	Praha-Zbraslav	Žabovřesky	Sluneční město Zbraslav	Bohemia Real Invest, spol. s.r.o.	348	BD	periferie
12	Praha-Slivenec	Slivenec	Ulice Za Farou		40	RD	periferie
13	Praha 8	Staré Dáblice	Pod Dáblickým hájem	Central Group, a. s.	70	RD	periferie
14	Praha-Kolovraty	Kolovraty	Lokalita vilová čtvrť, Lokalita Na Července	Central Group, a.s.	85	RD	periferie
15	Praha 10	Pilské	Ulice Vlárská	AVP REAL stavební s.r.o.	58	RD	periferie
16	Praha-Vinoř	Vinoř	Řadové rodinné domy Vinoř		95	RD	periferie
17	Praha-Satalice	Satalice	Řadové a rodinné domy Satalice	Uniga - CZ, a.s.	223	RD	periferie
18	Praha 22	Ke Křeslicům A	Nové Pitkovice	Central Group, a. s.	304	KOM	periferie
19	Praha 14	Černý Most II-střed	Černý Most - Bryksova	HI. m. Praha	485	BD	vnější
20	Praha 14	Černý Most II-střed	Černý Most - Bobkova	HI. m. Praha	506	BD	vnější
21	Praha 8	Sídlíště Bohnice-jihovýchod	Ulice Hnězdenská		1087	BD	vnější
22	Praha 13	Velká Ohrada	Smíchovská	Central Group, a. s.	437	BD	vnější
23	Praha 13	Velká Ohrada	Rezidence Dálejský park	Central Group, a. s.	163	BD	vnější
24	Praha 10	Hostivař-Na Košíku	Slunečný vršek (I., II.)	Orco Property Group	357	BD	vnější
25	Praha 18	Střížkov-Lovosická B	Ulice Tereziánská		821	BD	vnější
26	Praha 13	Stodůlky-východ	Obytné domy Harmonie	Skanska CZ, a.s.	427	BD	vnější
27	Praha-Kunratice	Zelené údolí	Rezidence Zelené údolí		626	BD	vnější
28	Praha 10	Prácheň	Nové zahradní město, Rezidence park Hostivař	Central Group, a. s.	1144	BD	vnější
29	Praha 8	Nad Mazankou A	Bydlení Mazanka	Finep CZ, a. s.	171	BD	vnější
30	Praha 5	Jinonice-Pod Vidoulí	Botanika (I.,II.III)	Skanska CZ, a.s.	726	BD	vnější
31	Praha 5	Pražská čtvrť-západ	Kaskády Barrandov (I., II., III.)	Finep CZ, a. s.	607	BD	vnější
32	Praha 15	Horní Měcholupy-střed	Ulice Hornoměcholupská/Milánská		276	BD	vnější

Číslo lokality	Městská část	Urbanistický obvod	Název lokality/projektu	Developer/investor projekt	Velikost lokality	Typ lokality	Zóna města
33	Praha 14	Černý Most II-západ	Černý Most - nám. Plukovníka Vlčka	HL. m. Praha	294	BD	vnější
34	Praha 9	Na Vyhlídce	Ulice Valečovská		328	BD	vnější
35	Praha 6	Sídlíště Řepy I	Rezidence Nad Beránkem	ORCO Properte group	236	BD	vnější
36	Praha 5	Barrandov V	Panorama Barrandov	FINEP a Akro Real, a.s.	240	BD	vnější
37	Praha 4	Horní Kunratice	Projekt Na Lhotkách	Rodop, a.s.	162	KOM	vnější
38	Praha 15	Horní Měcholupy-západ	Obytná kolonie Pod Kozincem	R-Soft, a.s.	58	RD	vnější
39	Praha 6	Na Fialce	Řadové rodinné domy Na Fialce	FINEP a Akro Real, a.s.	48	RD	vnější
40	Praha 9	Vysočany-jih	Nová Harfa	Finep CZ, a. s.	1462	BD	vnitřní
41	Praha 9	Vysočany-jih	Dvůr nad Rokytou	BCD Group	275	BD	vnitřní
42	Praha 9	U Hloubětínské Vozovny	Zahrady nad Rokytou	BCD Group	195	BD	vnitřní
43	Praha 7	Holešovický přístav	Prague Marina, River Lofts	Lighthouse group, Steady Financial	338	BD	vnitřní
44	Praha 6	Vozovna Podbaba	Rezidence Podbaba	Crestyl	750	BD	vnitřní
45	Praha 8	Horní Libeň-Na Bani	Ulice Karla Hlaváčka		217	BD	vnitřní
46	Praha 10	U Hagiboru A	Vinohradský Palouk	IPB Real (Orco Property Group)		BD	vnitřní
47	Praha 5	Motolská nemocnice B	Rezidence Císařka (I.)	Finep CZ, a. s.	261	BD	vnitřní
48	Praha 5	Motolská nemocnice A	Homolka I.	REAL development	218	BD	vnitřní
49	Praha 10	Zborov-východ A	Bytový dům Počernická/Limuzská	HL. m. Praha	253	BD	vnitřní
50	Praha 5	Jinonická	Arboreum	IKANO Group	152	BD	vnitřní
51	Praha 5	Na Skalce	Rezidence Nový Anděl	Metrostav development	87	BD	vnitřní
52	Praha 7	Ortenovo náměstí	Obytný soubor Poupětova-Osadní	České nemovitosti a. s.	338	BD	vnitřní
53	Praha 6	Horní Liboc	Nová Liboc	ING Real Estate Development	184	BD	vnitřní
54	Praha 8	Rohanský ostrov	River Diamond	Real Estate Karlín Group	230	BD	vnitřní
55	Praha 8	Velká skala	Obytný soubor Velká skála	IPB Real (Orco Property group)	680	BD	vnitřní
56	Praha 6	Červený vrch	Terasy Červený vrch	Skanska CZ, a.s.	332	BD	vnitřní
57	Praha 9	Podvinní	Podvinný mlýn	ICKM (nyní Crestyl)	345	BD	vnitřní
58	Praha 6	Hanspaulka	Obytný komplex Hanspaulka	ING Real Estate	45	RD	vnitřní
59	Praha 7	Holešovický přístav	A7 Holešovický pivovar	ING Real Estate	155	lofty	vnitřní
60	Praha 10	U Orionky	Korunní Dvůr	Africa Israel Investments, Quinlan Private	255	lofty	vnitřní
61	Praha 8	Na Palmovce	Bytový dům Lofty Palmovka	Immo Group, s.r.o.	206	lofty	vnitřní
62	Praha 2	Na Kleovce	Rezidence Zvonařka	UBM Bohemia, s.r.o.	225	BD	vnitřní
63	Praha 6	Červený vrch	Obytný soubor Na Krutci	Metrostav development	85	KOM	vnitřní
64	Praha 2	Albertov	Albertov Rental Apartments	CTR Group, a.s.	269	BD	centrum

Zdroj: ČSÚ (2011a), <http://registry.czso.cz>, <http://geoportal.cenia.cz>, www.mapy.cz, webové stránky developerských společností, dílčí výstupy projektu URRlab pro firmu Skanska a vlastní výzkum.

Poznámka: BD = bytové domy, RD = rodinné domy, KOM = kombinace rodinných a bytových domů; chybějící údaje se nepodařilo zjistit.

Příloha 7: Nová rezidenční výstavba a hrubá míra migračního obrátu a salda v UO Albertov, Palmovka a Satalice v letech 1996-2009



Zdroj: ČSÚ (2001, 2010b).

Poznámka: viz graf 3, 5 a 13, počet obyvatel UO je k roku 2001.